



PEMERINTAH KOTA MAGELANG
DINAS PEKERJAAN UMUM
DAN PENATAAN RUANG

NASKAH AKADEMIS

**RANCANGAN PERATURAN DAERAH
TENTANG**

**PEMBERIAN INSENTIF DAN DIINSENTIF
DALAM PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANGKOTA MAGELANG**

**SUB - KEGIATAN :
KOORDINASI DAN SINKRONISASI
PEMBERIAN INTENSIF
BIDANG PENATAAN RUANG**



DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	2
DAFTAR GAMBAR.....	3
DAFTAR TABEL	4
BAB 1 PENDAHULUAN	5
1.1 Latar Belakang	5
1.2 Identifikasi Permasalahan	6
BAB 2 KAJIAN TEORI DAN PRAKTEK EMPIRI.....	1
2.1 Kajian Teori	1
2.1.1 Teori Pembangunan Berkelanjutan (<i>Sustainable Development</i>).....	1
2.1.2 Pembentuk Pemanfaatan Lahan	2
2.1.3 Faktor Pembentuk Pemanfaatan Lahan	3
2.1.4 Perubahan Pemanfaatan Lahan	4
2.1.5 Pengertian Dan Jenis Insentif Dan Disinsentif	6
2.2 Kajian Praktik Empiri (telaah Studi Tiru Penerapan Insentif dan Disinsentif Daerah Lainnya)	10
2.2.1 Studi Tiru Kabupaten Bekasi.....	10
2.2.2 Studi Tiru Insentif dan Disinsentif Kota Pekalongan.....	13
2.2.3 Studi Tiru Insentif dan Disinsentif Kabupaten Nganjuk	15
2.2.4 Pengendalian Pemanfaatan ruang dan Pembangunan berkelanjutan.....	21
BAB 3 EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANGAN TERKAIT RDTR.....	23
3.1 Undang-undang (UU) No. 26 Tahun 2007 Penataan Ruang Jo Undang-Undang No 11, Tahun 2020 Tentang Cita Kerja.....	23
3.2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang	24
3.3 Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 64 Tahun 2014 Tentang Tata Cara Dan Mekanisme Pemberian Insentif Dan Disinsentif Penataan Ruang Provinsi Jawa Tengah	27
3.4 Peraturan Daerah (PERDA) tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Magelang Tahun 2011-2031	35
BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS	36
4.1 Landasan Filosofis	36
4.2 Landasan Sosiologis.....	39
4.1. Landasan Yuridis.....	44
BAB V JANGKAUAN ARAH PENGATURAN	
5.1. Jangkauan arah Pengaturan	48
5.2. Ruang Lingkup Materi Muatan.....	49
DAFTAR PUSTAKA	183



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Diagram Proses Pelaksanaan Kegiatan.....	7
Gambar 1. 2 Diagram Proses Pelaksanaan Kegiatan.....	8
Gambar 1. 3 Peta Pertimbangan Lokasi Prioritas.....	26
Gambar 2. 1 Diagram Proses Perubahan Lahan dalam Pemanfaatan dan Pengendalian Pemanfaatan ruang. (sumber: Tim Penyusun, 2023).....	20
Gambar 5. 2 Landasan Sosiologis Penataan Ruang.....	44



DAFTAR TABEL

Tabel I. 1 Hasil Identifikasi Simpangan Pemanfaatan Ruang Kota Magelang	8
Tabel I. 2 Simpangan Kecamatan Magelang Utara	9
Tabel I. 3 Simpangan Kecamatan Magelang Tengah.....	14
Tabel I. 4 Simpangan Kecamatan Magelang Selatan.....	19
Tabel II. 1 Pengertian Penggunaan lahan dari beberapa Pakar	2
Tabel II. 2 Persandingan Faktor Pembentuk Pemanfaatan Lahan	4
Tabel II. 3 Persandingan Perubahan Pemanfaatan Lahan.....	5
Tabel II. 4 Faktor Persandingan Perubahan Pemanfaatan	6
Tabel II. 5 Jenis Insentif dan Disinsentif.....	8
Tabel II. 6 Tabel Subyek dan Obyek Pengaturan Insentif dan Disinsentif Kota Bekasi.....	10
Tabel II. 7 Ruang Lingkup Pengaturan.....	10
Tabel II. 8 Jenis Insentif dan Disinsentif Kota Bekasi.....	11
Tabel II. 9 Pelaksanaan Pemberian Insentif dan Disinsentif Kota Bekasi	11
Tabel II. 10 Subyek dan Obyek Pengaturan Insentif dan Disinsentif Kota Pekalongan.....	13
Tabel II. 11 Ruang Lingkup Insentif dan Disinsentif Kota Pekalongan.....	13
Tabel II. 12 Jenis Insentif dan Disinsentif Kota Pekalongan.....	13
Tabel II. 13 Pelaksanaan Pemberian Insentif dan Disinsentif Kota Pekalongan.....	14
Tabel II. 14 Subyek dan Obyek Pengaturan Insentif dan Disinsentif Kabupaten Nganjuk.....	15
Tabel II. 15 Ruang Lingkup Insentif dan Disinsentif Kabupaten Nganjuk	15
Tabel II. 16 Jenis Insentif dan Disinsentif Kabupaten Nganjuk.....	15
Tabel II. 17 Pelaksanaan Pemberian Insentif dan Disinsentif Kabupaten Nganjuk.....	16
Tabel II. 18 Persandingan Peraturan Insentif dan Disinsentif Kota Bekali dan Kota Serang	17
Tabel II. 19 Struktur Penulisan Perundangan Insentif Dan Disinsentif Berdasarkan Contoh Peraturan Indis Di Kabupaten/Kota Lain.....	19
Tabel II. 20 Zona Isu dan Sasaran Kebijakan Insentif/Disinsentif.	20



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Terdapat empat komponen Penyelenggaraan Penataan Ruang yaitu Pengaturan, Pembinaan, Pelaksanaan, dan Pengawasan Penataan Ruang. Saat ini, Pelaksanaan Penataan Ruang sudah mengarah pada aspek Pemanfaatan Ruang dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang. Hal ini bukan berarti perencanaan tata ruang sudah ditinggalkan, namun perencanaan sudah menjadi aktivitas yang mapan dan melembaga sehingga produk-produk.

Perencanaan tata ruang seperti Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Peraturan Daerah Provinsi/Kabupaten/Kota sudah menjadi kebutuhan dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang. Terkait aspek pengendalian pemanfaatan ruang, pesatnya pertumbuhan penduduk di sebagian besar wilayah perkotaan di Indonesia menekan eksploitasi sumberdaya alam dan lingkungan serta menimbulkan berbagai persoalan sebagai *impact* dari pemenuhan kebutuhan penduduk yang membutuhkan ruang. Bahkan hal ini kerap berpeluang melampaui daya dukung dan daya tampung lingkungan. Implikasi dari meningkatnya kebutuhan akan ruang adalah meningkatnya permintaan lahan dan pembangunan di wilayah tersebut yang sering kali tidak memperhatikan aspek lingkungan dan daya dukung lahan. Penyediaan lahan di pusat kegiatan semakin terbatas dan mahal sehingga terjadi perkembangan yang cenderung tanpa kendali. Kecenderungan ini diikuti dengan maraknya konversi sawah/pertanian, ruang terbuka hijau dan kawasan lindung kota yang cukup signifikan.

Seringkali konversi lahan tersebut menyalahi peruntukan yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang. Oleh karena itu, diperlukan pengendalian pemanfaatan ruang yang merupakan suatu upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang serta menjamin tercapainya tujuan dan sasaran rencana tata ruang wilayah perkotaan melalui melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif serta pengenaan sanksi.

Insentif dan disinsentif penataan ruang merupakan salah satu perangkat pengendalian pemanfaatan ruang sebagaimana di atur dalam Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. Pemberian insentif dan disinsentif penataan ruang

memegang peran penting agar tata ruang dapat terwujud sesuai dengan Rencana Tata Ruang. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang bahwa, pemberian Insentif dan disinsentif penataan ruang juga dilakukan untuk mendorong setiap orang untuk menaati RTR yang telah ditetapkan, memanfaatkan ruang sesuai dengan RTR, dan mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan Kesesuaian Kegiatan Pemantaaan Ruang.

Insentif diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang yang didorong pengembangannya, sedangkan disinsentif diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang yang dicegah, dibatasi dan/atau dikurangi pengembangannya. baik insentif dan disinsentif dapat diberikan dari Pemerintah kepada pemerintah daerah, dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya, dan dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada masyarakat.

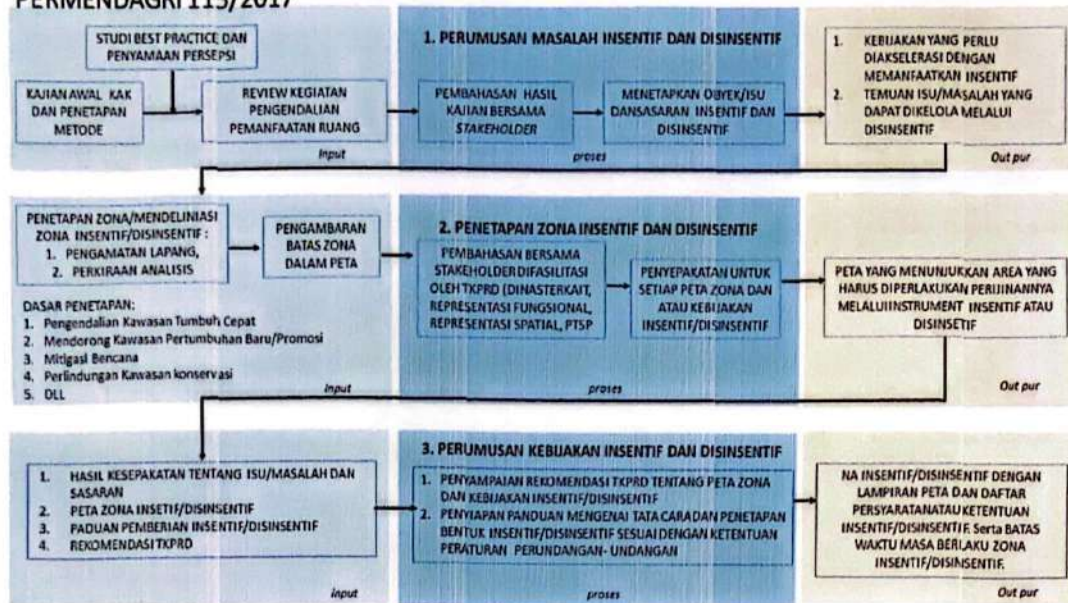
Namun demikian dalam penyelenggaraannya sering ditemukan permasalahan terkait dengan pemberian insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang. Salah satu permasalahan yang terjadi belum jelasnya proses dan prosedur pemberian insentif dan disinsentif yang diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang. Hal ini didukung pula dengan belum jelasnya pengaturan terkait insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang yang dituangkan dalam peraturan daerah, sehingga pemerintah daerah menghadapi kesulitan dalam mengimplementasikan ketentuan pemberian insentif dan disinsentif sebagai perangkat pengendalian pemanfaatan ruang.

Berdasarkan hal tersebut, maka dilaksanakan kegiatan Penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Tentang Insentif dan Disinsentif Dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kota Magelang. Perda ini nantinya diharapkan mampu menjawab kebutuhan dalam payung hukum mengenai tata cara pemberian insentif dan pengenaan disinsentif yang substasinya memuat bentuk insentif disinsentif, proses serta prosedur pemberian insentif dan pengenaan disinsentif di Kota Magelang.

1.2 Identifikasi Permasalahan

Penyusunan naskah akademik rancangan peraturan daerah ini akan melakukan identifikasi permasalahan terhadap pemberian insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang Kota Magelang. Adapun proses pelaksanaan kegiatan perencanaan procedural/normative sesuai permendagri nomor 115 tahun 2017

PROSES PELAKSANAAN KEGIATAN (PERENCANAAN PROSEDURAL/NORMATIF SESUAI DENGAN PERMENDAGRI 115/2017)



Gambar 1. 1 Diagram Proses Pelaksanaan Kegiatan

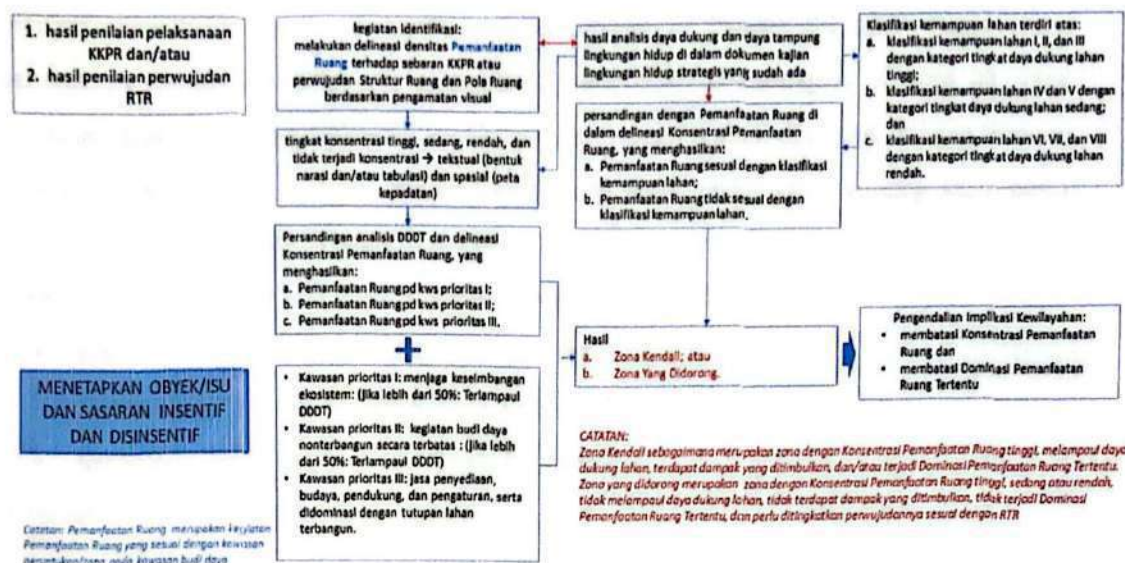
(sumber; Diolah dari Peraturan Menteri dalam Negeri No 115 Tahun 20017)

Adapun masalah yang terjadi di Kota Magelang :

- Berkurangnya sumber mata air, Bangunan di tanggul saluran irigasi Kalikota
- Kurangnya drainase
- Rusaknya saluran irigasi menyebabkan banjir
- Terputusnya jalur pejalan kaki/trotoar
- Pencemaran air limbah domestik
- Kemacetan
- Pembangunan tempat usaha tanpa diimbangi dengan pembangunan lahan parkir
- Kurangnya pedestrian jalan
- Tuntutan pembangunan prasarana jalan menuju tempat ibadah,
- Lahan terbengkalai milik PT.KAI,
- Pendorongan Kawasan wisata air Progo,
- Masih kurangnya tempat pembuangan sampah, dan Kecepatan tinggi kendaraan

Setelah melakukan identifikasi permasalahan, selanjutnya dilakukan proses penetapan zona yang didorong dan dikendalikan berpedoman pada peraturan Menteri ATR BPN Nomor

21 Tahun 2021 dengan melakukan kegiatan identifikasi yang menghasilkan Kawasan prioritas dan hasil zona kendali atau didorong.



Gambar 1. 2 Diagram Proses Pelaksanaan Kegiatan

(sumber : Diolah dar Peraturan Menteri ATR BPN No 21 Tahun 2021

Berdasarkan hasil identifikasi simpangan pemanfaatan ruang Kota Magelang dengan kriteria penentuan zona prioritas berdasarkan perwujudan dari simpangan antara pola ruang dan penggunaan lahan. Hasil dari overlay menunjukan bahwa :

Tabel I. 1 Hasil Identifikasi Simpangan Pemanfaatan Ruang Kota Magelang

Kecamatan	Jumlah Simpangan Perwujudan Pola Ruang yang Terwujud	Jumlah Simpangan Perwujudan Pola Ruang yang Tidak Terwujud	Simpangan Pemanfaatan Ruang Sempadan Sungai (%)	Simpangan Pemanfaatan Ruang Sempadan Mata Air (%)	Simpangan Pemanfaatan Ruang Sempadan Irigasi(%)
Magelang Utara	80	46	59	79	69
Magelang Tengah	91	29	27	65	80
Magelang Selatan	96	40	57	86	74

Sumber: Hasil Analisis Tim Penyusun, 2023

Dari tabel diatas Kecamatan Magelang Utara memiliki simpangan paling tinggi secara identifikasi. Berdasarkan identifikasi permasalahan/indikasi simpangan Kecamatan Utara medominasi simpangan dengan permasalahan seperti banyak batasan karena tidak sesuai

peruntukan kawasan, berada di kawasan perumahan dengan kapasitas jalan yang kecil, banyak batasan karena tidak sesuai peruntukan kawasan, berada di kawasan permukiman dan kendala dalam parkir kendaraan. Sempadan mata air di Kota Magelang Sebagian besar sudah berubah menjadi peruntukan budidaya terutama permukiman di bagian sisi lebih tinggi (yang seharusnya merupakan resapan), sehingga kemungkinan berkurangnya volume air yang meresap, juga sangat dimungkinkan meningkatnya resapan limbah domestik dengan temuan tersebut maka wilayah resapan air di wilayah yang lebih tinggi yaitu gunung tidak perlu dilindungi dan dikendalikan pemanfaatan ruangnya.

Dengan pertimbangan diatas maka ditentukan prioritas sebagai berikut :

- Kecamatan Magelang Utara sebagai Prioritas 1
- Kecamatan Magelang Tengah sebagai Prioritas 3
- Kecamatan Magelang Selatan sebagai Prioritas 2

Adapun rincian simpangan sebagai berikut :

Tabel I. 2 Simpangan Kecamatan Magelang Utara

Terwujud = 80, Tidak Terwujud = 46

Jenis Pola Ruang	Pemanfaatan Ruang	Perwujudan Pola Ruang	Daya Dukung Daya Tampung	Zona Dorong/ Kendali	Perkiraan Dampak
Jalan	Jalan	Terwujud	Terlampaui	Zona Kendali	Kemacetan Di Depan Kantor Dan Kurang Sesuai Dengan Kegiatan Perkebunan.
	Perdagangan Dan Jasa	Terwujud	Terlampaui		
	Perkantoran	Terwujud	Terlampaui		
	Perkebunan Campuran	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
Kawasan Hutan Rakyat	Makam	Terwujud	Tidak Terlampaui	Zona Kendali	Kegiatan Permukiman Kurang Sesuai, Mengurangi Luas Hutan, Dan Mengganggu Kegiatan Kawasan Hutan Rakyat
	Perkebunan Campuran	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Permukiman	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Sawah	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Semak Belukar/Padang Rumput	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Sungai	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Tambak	Terwujud	Tidak Terlampaui		

Jenis Pola Ruang	Pemanfaatan Ruang	Perwujudan Pola Ruang	Daya Dukung Daya Tampung	Zona Dorong/ Kendali	Perkiraan Dampak
	Tegalan	Terwujud	Tidak Terlampaui		
Kawasan Kesehatan	Kesehatan	Terwujud	Terlampaui	Zona Kendali	Gangguan Karena Perbedaan Jenis Pemanfaatan
	Permukiman	Terwujud	Terlampaui		
	Tegalan	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
Kawasan Olahraga	Olahraga	Terwujud	Terlampaui	Zona Didorong	Gangguan Karena Perbedaan Jenis Pemanfaatan
	Perkebunan Campuran	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Permukiman	Terwujud	Terlampaui		
	Sawah	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Semak Belukar/Padang Rumpung	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Sungai	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Taman	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Tambak	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Tegalan	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
Kawasan Pendidikan	Lapangan	Terwujud	Tidak Terlampaui	Zona Didorong	Gangguan Karena Perbedaan Jenis Pemanfaatan
	Pendidikan	Terwujud	Terlampaui		
	Perkebunan Campuran	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Permukiman	Terwujud	Terlampaui		
	Sawah	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Tambak	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Tegalan	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
Kawasan Perdagangan Dan Jasa	Jalan	Terwujud	Terlampaui	Zona Didorong	Gangguan Karena Perbedaan Jenis Pemanfaatan Dan Pengembangan Usaha Akan Terhambat
	Makam	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Perdagangan Dan Jasa	Terwujud	Terlampaui		
	Pergudangan	Terwujud	Terlampaui		
	Peribadatan	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Perkebunan	Tidak	Tidak		

Jenis Pola Ruang	Pemanfaatan Ruang	Perwujudan Pola Ruang	Daya Dukung Daya Tampung	Zona Dorong/ Kendali	Perkiraan Dampak
	Campuran	Terwujud	Terlampau		
	Permukiman	Terwujud	Terlampau		
	Sawah	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
	Semak Belukar/Padang Rumpung	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
	Taman	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
	Tambak	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
	Tegalan	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
Kawasan Peribadatan	Pendidikan	Terwujud	Terlampau	Zona Kendali	Gangguan Sirkulasi Jalan Pada Jam Tertentu
	Peribadatan	Terwujud	Terlampau		
	Perkantoran	Terwujud	Terlampau		
	Permukiman	Terwujud	Terlampau		
Kawasan Perikanan Budidaya	Permukiman	Terwujud	Terlampau	Zona Didorong	Gangguan Karena Perbedaan Jenis Pemanfaatan
	Sawah	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
	Semak Belukar/Padang Rumpung	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
	Tambak	Terwujud	Terlampau		
Kawasan Perkantoran	Pendidikan	Terwujud	Terlampau	Zona Kendali	Gangguan Sirkulasi Jalan Pada Jam Tertentu Dan Kemacetan
	Perkantoran	Terwujud	Terlampau		
	Permukiman	Terwujud	Terlampau		
Kawasan Pertahanan Dan Keamanan	Militer/Hankam	Terwujud	Terlampau	Zona Kendali	Gangguan Karena Perbedaan Pemanfaatan Lahan
	Perdagangan Dan Jasa	Terwujud	Terlampau		
	Perkantoran	Terwujud	Terlampau		
	Permukiman	Terwujud	Terlampau		
	Taman	Terwujud	Tidak Terlampau		
Kawasan Perumahan	Gardu Pln	Terwujud	Terlampau	Zona Kendali	Gangguan Karena Perbedaan Pemanfaatan Lahan
	Ipal	Terwujud	Terlampau		
	Jalan	Terwujud	Terlampau		
	Lapangan	Terwujud	Terlampau		
	Makam	Terwujud	Terlampau		
	Militer/Hankam	Terwujud	Terlampau		

Jenis Pola Ruang	Pemanfaatan Ruang	Perwujudan Pola Ruang	Daya Dukung Daya Tampung	Zona Dorong/ Kendali	Perkiraan Dampak
	Olahraga	Terwujud	Terlampau		
	Pendidikan	Terwujud	Terlampau		
	Perdagangan Dan Jasa	Terwujud	Terlampau		
	Pergudangan	Terwujud	Terlampau		
	Peribadatan	Terwujud	Terlampau		
	Perkantoran	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
	Perkebunan Campuran	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Permukiman	Terwujud	Terlampau		
	Sawah	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
	Semak Belukar/Padang Rumput	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Sungai	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
	Taman	Terwujud	Terlampau		
	Tambak	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
	Tegalan	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
Kawasan Tanaman Pangan	Perkebunan Campuran	Terwujud	Terlampau	Zona Kendali	Berkurangnya Luas Lahan Tanaman Pangan Akibat Permukiman
	Permukiman	Tidak Terwujud	Terlampau		
	Sawah	Terwujud	Terlampau		
	Sungai	Terwujud	Terlampau		
	Tambak	Terwujud	Terlampau		
Kawasan Transportasi	Perdagangan Dan Jasa	Terwujud	Terlampau	Zona Kendali	Gangguan Sirkulasi Pada Jam Tertentu
	Terminal	Terwujud	Terlampau		
Pemakaman	Makam	Terwujud	Terlampau	Zona Kendali	Berkurangnya Luas Ruang Terbuka Hijau Karena Permukiman
	Perkebunan Campuran	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Permukiman	Tidak Terwujud	Terlampau		
	Sawah	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Tambak	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Tegalan	Terwujud	Tidak Terlampau		

Jenis Pola Ruang	Pemanfaatan Ruang	Perwujudan Pola Ruang	Daya Dukung Daya Tampung	Zona Dorong/Kendali	Perkiraan Dampak
Sempadan Mata Air	Perkebunan Campuran	Terwujud	Tidak Terlampaui	Zona Kendali	Kerusakan Lingkungan, Kerusakan Sumber Air, Dan Penurunan Kualitas Air
	Permukiman	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Sawah	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
Sempadan Sungai	Makam	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui	Zona Kendali	Kerusakan Lingkungan, Penyempitan Aliran Sungai, Dan Potensi Limpasan Tinggi
	Olahraga	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Perkebunan Campuran	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Permukiman	Tidak Terwujud	Terlampaui		
	Sawah	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Semak Belukar/Padang Rumput	Terwujud	Terlampaui		
	Sungai	Terwujud	Terlampaui		
	Tambak	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Tegalan	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
Sungai	Makam	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui	Zona Kendali	Kerusakan Dan Degradasi Lingkungan, Penyempitan Aliran Sungai Yang Berpotensi Bencana Banjir
	Perkebunan Campuran	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Permukiman	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Sawah	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Sungai	Terwujud	Terlampaui		
Taman Kecamatan	Permukiman	Tidak Terwujud	Terlampaui	Zona Didorong	Berkurangnya Luas Ruang Terbuka Hijau Karena Permukiman
	Taman	Terwujud	Terlampaui		
Taman Kelurahan	Lapangan	Terwujud	Tidak Terlampaui	Zona Kendali	Berkurangnya Luas Ruang Terbuka Hijau Karena Permukiman
	Pendidikan	Tidak Terwujud	Terlampaui		
	Perdagangan Dan Jasa	Terwujud	Terlampaui		

Jenis Pola Ruang	Pemanfaatan Ruang	Perwujudan Pola Ruang	Daya Dukung Daya Tampung	Zona Dorong/ Kendali	Perkiraan Dampak
	Perkebunan Campuran	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Permukiman	Tidak Terwujud	Terlampaui		
	Sawah	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Semak Belukar/Padang Rumput	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Taman	Terwujud	Terlampaui		
Taman Kota	Olahraga	Terwujud	Tidak Terlampaui	Zona Kendali	Berkurangnya Luas Ruang Terbuka Hijau Karena Permukiman
	Perdagangan Dan Jasa	Terwujud	Terlampaui		
	Perkebunan Campuran	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Permukiman	Tidak Terwujud	Terlampaui		
	Sawah	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Sungai	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Taman	Terwujud	Terlampaui		

Sumber : Hasil Analisis Tim, 2023

Tabel I. 3 Simpangan Kecamatan Magelang Tengah

Terwujud = 91, Tidak Terwujud = 29

Jenis rencana pola ruang	Pemanfaatan ruang	Perwujudan pola ruang	Daya dukung daya tampung	Zona dorong/ kendali	Prakiraan dampak
Jalan	Alun-alun kota	Terwujud	Tidak terlampaui	Zona kendali	Kemacetan dan sirkulasi yang terganggu
	Jalan	Terwujud	Terlampaui		
	Pendidikan	Terwujud	Terlampaui		
	Perdagangan dan jasa	Terwujud	Terlampaui		
	Pergudangan	Terwujud	Terlampaui		
	Peribadatan	Terwujud	Terlampaui		
	Perkantoran	Terwujud	Terlampaui		
	Permukiman	Terwujud	Terlampaui		
	Taman	Terwujud	Tidak terlampaui		
Kawasan	Perkebunan	Terwujud	Tidak	Zona	Kegiatan

Jenis rencana pola ruang	Pemanfaatan ruang	Perwujudan pola ruang	Daya dukung daya tampung	Zona dorong/kendali	Prakiraan dampak
hutan rakyat	campuran		terlampaui	kendali	permukiman kurang sesuai, mengurangi luas hutan, dan mengganggu kegiatan kawasan hutan rakyat
	Permukiman	Tidak terwujud	Tidak terlampaui		
	Sawah	Terwujud	Tidak terlampaui		
	Semak belukar/padang rumput	Terwujud	Tidak terlampaui		
	Sungai	Terwujud	Tidak terlampaui		
	Tegalan	Terwujud	Tidak terlampaui		
Kawasan kesehatan	Jalan	Terwujud	Terlampaui	Zona kendali	Gangguan karena perbedaan jenis pemanfaatan
	Kesehatan	Terwujud	Terlampaui		
	Lapangan	Terwujud	Tidak terlampaui		
	Perkantoran	Terwujud	Tidak terlampaui		
	Permukiman	Terwujud	Terlampaui		
	Sawah	Tidak terwujud	Tidak terlampaui		
	Tambak	Tidak terwujud	Tidak terlampaui		
Kawasan olahraga	Lapangan	Terwujud	Terlampaui	Zona kendali	Gangguan karena perbedaan jenis pemanfaatan
	Perkebunan campuran	Tidak terwujud	Tidak terlampaui		
	Permukiman	Terwujud	Terlampaui		
Kawasan pariwisata	Pariwisata	Terwujud	Terlampaui	Zona kendali	Kemacetan dan gangguan sirkulasi kendaraan
	Perdagangan dan jasa	Terwujud	Terlampaui		
	Perkebunan campuran	Terwujud	Tidak terlampaui		
	Permukiman	Terwujud	Terlampaui		
	Semak belukar/padang rumput	Terwujud	Tidak terlampaui		
	Sungai	Tidak terwujud	Tidak terlampaui		
Kawasan pendidikan	Kesehatan	Terwujud	Tidak terlampaui	Zona kendali	Gangguan karena perbedaan jenis pemanfaatan
	Lapangan	Terwujud	Tidak terlampaui		
	Pendidikan	Terwujud	Terlampaui		

Jenis rencana pola ruang	Pemanfaatan ruang	Perwujudan pola ruang	Daya dukung daya tampung	Zona dorong/kendali	Prakiraan dampak
	Perdagangan dan jasa	Terwujud	Terlampau		
	Perkantoran	Terwujud	Tidak terlampau		
	Permukiman	Terwujud	Terlampau		
Kawasan perdagangan dan jasa	Jalan	Terwujud	Terlampau	Zona kendali	Gangguan karena perbedaan jenis pemanfaatan dan pengembangan usaha akan terhambat
	Kesehatan	Tidak terwujud	Tidak terlampau		
	Museum	Tidak terwujud	Tidak terlampau		
	Pariwisata	Terwujud	Tidak terlampau		
	Pendidikan	Terwujud	Tidak terlampau		
	Perdagangan dan jasa	Terwujud	Terlampau		
	Pergudangan	Tidak terwujud	Tidak terlampau		
	Peribadatan	Terwujud	Tidak terlampau		
	Perkantoran	Terwujud	Tidak terlampau		
	Perkebunan campuran	Terwujud	Tidak terlampau		
	Permukiman	Terwujud	Tidak terlampau		
	Sawah	Terwujud	Tidak terlampau		
	Semak belukar/padang rumput	Terwujud	Tidak terlampau		
	Taman	Terwujud	Tidak terlampau		
	Terminal	Terwujud	Terlampau		
Kawasan peribadatan	Kesehatan	Terwujud	Tidak terlampau	Zona kendali	Gangguan sirkulasi jalan pada jam tertentu
	Pendidikan	Terwujud	Terlampau		
	Perdagangan dan jasa	Terwujud	Terlampau		
	Peribadatan	Terwujud	Terlampau		
	Perkantoran	Terwujud	Terlampau		
	Permukiman	Terwujud	Terlampau		
Kawasan perikanan	Tambak	Terwujud	Terlampau	Zona kendali	Sudah sesuai

Jenis rencana pola ruang	Pemanfaatan ruang	Perwujudan pola ruang	Daya dukung daya tampung	Zona dorong/kendali	Prakiraan dampak
budidaya					
Kawasan perkantoran	Militer/hankam	Terwujud	Tidak terlampaui	Zona kendali	Kemacetan pada jam tertentu dan sirkulasi kendaraan yang terganggu
	Perdagangan dan jasa	Terwujud	Tidak terlampaui		
	Peribadatan	Terwujud	Tidak terlampaui		
	Perkantoran	Terwujud	Terlampaui		
	Permukiman	Terwujud	Terlampaui		
	Sawah	Tidak terwujud	Tidak terlampaui		
	Taman	Terwujud	Tidak terlampaui		
	Tambak	Tidak terwujud	Tidak terlampaui		
Kawasan pertahanan dan keamanan	Militer/hankam	Terwujud	Terlampaui	Zona kendali	Gangguan karena perbedaan pemanfaatan lahan
	Permukiman	Terwujud	Terlampaui		
	Taman	Terwujud	Terlampaui		
Kawasan perumahan	Lapangan	Terwujud	Terlampaui	Zona kendali	Sirkulasi kendaraan yang terganggu dan kemacetan
	Makam	Terwujud	Terlampaui		
	Militer/hankam	Terwujud	Tidak terlampaui		
	Pariwisata	Tidak terwujud	Tidak terlampaui		
	Pendidikan	Terwujud	Tidak terlampaui		
	Perdagangan dan jasa	Terwujud	Terlampaui		
	Peribadatan	Terwujud	Terlampaui		
	Perkantoran	Tidak terwujud	Tidak terlampaui		
	Perkebunan campuran	Terwujud	Tidak terlampaui		
	Permukiman	Terwujud	Terlampaui		
	Sawah	Tidak terwujud	Tidak terlampaui		
	Semak belukar/padang rumput	Terwujud	Tidak terlampaui		
	Sungai	Tidak terwujud	Tidak terlampaui		
	Taman	Terwujud	Terlampaui		

Jenis rencana pola ruang	Pemanfaatan ruang	Perwujudan pola ruang	Daya dukung daya tampung	Zona dorong/kendali	Prakiraan dampak
	Tambak	Tidak terwujud	Tidak terlampaui		
	Tegalan	Tidak terwujud	Tidak terlampaui		
Kawasan tanaman pangan	Kesehatan	Tidak terwujud	Tidak terlampaui	Zona kendali	Berkurangnya luas lahan tanaman pangan akibat permukiman
	Lapangan	Terwujud	Tidak terlampaui		
	Makam	Terwujud	Tidak terlampaui		
	Perkebunan campuran	Terwujud	Terlampaui		
	Permukiman	Tidak terwujud	Terlampaui		
	Sawah	Terwujud	Terlampaui		
	Semak belukar/padang rumput	Terwujud	Terlampaui		
	Tambak	Terwujud	Terlampaui		
Pemakaman	Makam	Terwujud	Terlampaui	Zona kendali	Berkurangnya lahan ruang terbuka hijau karena permukiman
	Perkebunan campuran	Terwujud	Tidak terlampaui		
	Permukiman	Tidak terwujud	Terlampaui		
Ruang terbuka hijau (rth) kota	Makam	Tidak terwujud	Tidak terlampaui	Zona didorong	Berkurangnya lahan ruang terbuka hijau karena permukiman
	Perkebunan campuran	Tidak terwujud	Tidak terlampaui		
	Permukiman	Tidak terwujud	Terlampaui		
Sempadan mata air	Perkebunan campuran	Terwujud	Tidak terlampaui	Zona kendali	Kerusakan lingkungan, kerusakan sumber air, dan penurunan kualitas air
	Permukiman	Tidak terwujud	Terlampaui		
Sempadan sungai	Pariwisata	Terwujud	Tidak terlampaui	Zona kendali	Kerusakan lingkungan, penyempitan aliran sungai, dan potensi limpasan tinggi
	Perkebunan campuran	Terwujud	Tidak terlampaui		
	Permukiman	Tidak terwujud	Terlampaui		
	Sawah	Tidak terwujud	Terlampaui		
	Sungai	Terwujud	Terlampaui		

Jenis rencana pola ruang	Pemanfaatan ruang	Perwujudan pola ruang	Daya dukung daya tampung	Zona dorong/kendali	Prakiraan dampak
Sungai	Perkebunan campuran	Tidak terwujud	Tidak terlampaui	Zona kendali	Kerusakan dan degradasi lingkungan, penyempitan aliran sungai yang berpotensi bencana banjir
	Permukiman	Tidak terwujud	Tidak terlampaui		
	Semak belukar/padang rumput	Terwujud	Tidak terlampaui		
	Sungai	Terwujud	Terlampaui		
Taman kelurahan	Lapangan	Terwujud	Tidak terlampaui	Zona kendali	Berkurangnya luas ruang terbuka hijau karena permukiman
	Taman	Terwujud	Terlampaui		
Taman kota	Alun-alun kota	Terwujud	Terlampaui	Zona kendali	Berkurangnya luas ruang terbuka hijau karena permukiman
	Jalan	Terwujud	Terlampaui		
	Kolam renang	Tidak terwujud	Tidak terlampaui		
	Lapangan	Terwujud	Terlampaui		
	Pendidikan	Tidak terwujud	Tidak terlampaui		
	Perdagangan dan jasa	Terwujud	Terlampaui		
	Permukiman	Tidak terwujud	Terlampaui		
	Semak belukar/padang rumput	Terwujud	Terlampaui		
	Taman	Terwujud	Terlampaui		

Sumber : Hasil Analisis Tim, 2023

Tabel I. 4 Simpangan Kecamatan Magelang Selatan

Terwujud = 96, Tidak Terwujud 40

Jenis Rencana Pola Ruang	Pemanfaatan Ruang	Perwujudan pola ruang	Daya Dukung Daya Tampung	Zona dorong/kendali	Prakiraan Dampak
Jalan	Jalan	Terwujud	Terlampaui	Zona kendali	Kemacetan di depan kantor, gangguan sirkulasi, kurang sesuai dengan kegiatan perkebunan.
	Makam	Terwujud	Terlampaui		
	Militer/Hankam	Terwujud	Terlampaui		
	Perdagangan Dan Jasa	Terwujud	Terlampaui		
	Pergudangan	Terwujud	Terlampaui		
	Perkantoran	Terwujud	Terlampaui		
	Perkebunan	Tidak	Tidak		

Jenis Rencana Pola Ruang	Pemanfaatan Ruang	Perwujudan pola ruang	Daya Dukung Daya Tampung	Zona dorong/kendali	Prakiraan Dampak
	Campuran	Terwujud	Terlampau		
	Permukiman	Terwujud	Terlampau		
	Semak Belukar/Padang Rumput	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
	Taman	Terwujud	Terlampau		
	Terminal	Terwujud	Terlampau		
Kawasan Hutan Rakyat	Perkebunan Campuran	Terwujud	Tidak Terlampau	Zona kendali	Kegiatan permukiman kurang sesuai, mengurangi luas hutan, dan mengganggu kegiatan Kawasan hutan rakyat
	Permukiman	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
		Terwujud	Tidak Terlampau		
	Sawah				
Kawasan Kesehatan	Kesehatan	Terwujud	Terlampau	Zona kendali	Gangguan karena perbedaan jenis pemanfaatan
	Militer/Hankam	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Perkantoran	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Permukiman	Terwujud	Terlampau		
Kawasan Olahraga	Lapangan	Terwujud	Terlampau	Zona kendali	Gangguan karena perbedaan jenis pemanfaatan
	Militer/Hankam	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Olahraga	Terwujud	Terlampau		
	Sawah	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
	Semak Belukar/Padang Rumput	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
Kawasan Pendidikan	Pendidikan	Terwujud	Terlampau	Zona kendali	Gangguan karena perbedaan jenis pemanfaatan
	Perdagangan Dan Jasa	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Pergudangan	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
	Peribadatan	Terwujud	Terlampau		
	Permukiman	Terwujud	Terlampau		
	Sawah	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
	Semak Belukar/Padang Rumput	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Tempat	Tidak	Tidak		

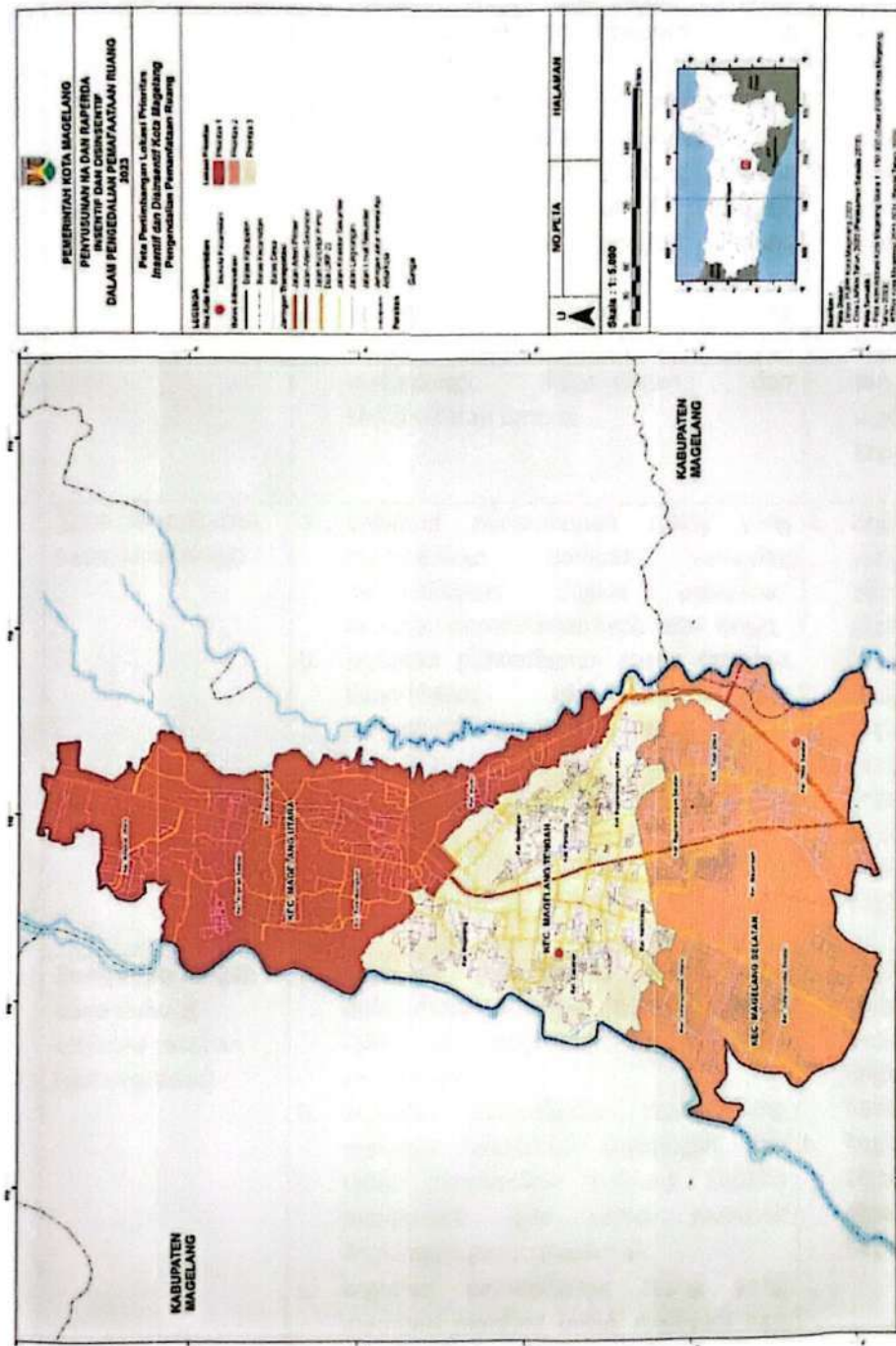
Jenis Rencana Pola Ruang	Pemanfaatan Ruang	Perwujudan pola ruang	Daya Dukung Daya Tampung	Zona dorong/kendali	Prakiraan Dampak
	Pembuangan Sementara	Terwujud	Terlampau		
Kawasan Perdagangan dan Jasa	Hutan Kota	Terwujud	Tidak Terlampau	Zona kendali	Gangguan karena perbedaan jenis pemanfaatan dan pengembangan usaha akan terhambat
	Industri	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
	Jalan	Terwujud	Terlampau		
	Kesehatan	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
	Kolam Renang	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Lapangan	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Makam	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Militer/Hankam	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Pariwisata	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Pendidikan	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Perdagangan Dan Jasa	Terwujud	Terlampau		
	Pergudangan	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
	Peribadatan	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Perkantoran	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Perkebunan Campuran	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Permukiman	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Sawah	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
	Semak Belukar/Padang Rumput	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Sungai	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
	Taman	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Tambak	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
	Tegalan	Tidak	Tidak		

Jenis Rencana Pola Ruang	Pemanfaatan Ruang	Perwujudan pola ruang	Daya Dukung Daya Tampung	Zona dorong/kendali	Prakiraan Dampak
		Terwujud	Terlampau		
		Terwujud	Tidak Terlampau		
	Terminal	Terwujud	Tidak Terlampau		
Kawasan Peribadatan	Perdagangan Dan Jasa	Terwujud	Tidak Terlampau	Zona kendali	Gangguan sirkulasi jalan pada jam tertentu
	Peribadatan	Terwujud	Terlampau		
	Permukiman	Terwujud	Terlampau		
Kawasan Perikanan Budidaya	Perkebunan Campuran	Terwujud	Terlampau	Zona kendali	Sudah Sesuai
	Tambak	Terwujud	Terlampau		
Kawasan Perkantoran	Perdagangan Dan Jasa	Terwujud	Tidak Terlampau	Zona kendali	Kemacetan pada jam tertentu dan sirkulasi kendaraan yang terganggu
	Pergudangan	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
	Perkantoran	Terwujud	Terlampau		
	Perkebunan Campuran	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
	Permukiman	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Sawah	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
	Semak Belukar/Padang Rumpun	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Taman	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Tambak	Tidak Terwujud	Tidak Terlampau		
	Tempat Pembuangan Sementara	Terwujud	Tidak Terlampau		
Kawasan Pertahanan dan Keamanan	Jalan	Terwujud	Terlampau	Zona kendali	Gangguan karena perbedaan pemanfaatan lahan
	Makam	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Militer/Hankam	Terwujud	Terlampau		
	Perdagangan Dan Jasa	Terwujud	Tidak Terlampau		
Kawasan Perumahan	Hutan Kota	Terwujud	Tidak Terlampau	Zona kendali	Sirkulasi kendaraan yang terganggu dan kemacetan
	Kesehatan	Terwujud	Tidak Terlampau		
	Lapangan	Terwujud	Tidak Terlampau		

Jenis Rencana Pola Ruang	Pemanfaatan Ruang	Perwujudan pola ruang	Daya Dukung Daya Tampung	Zona dorong/kendali	Prakiraan Dampak
	Makam	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Pariwisata	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Pendidikan	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Perdagangan Dan Jasa	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Pergudangan	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Peribadatan	Terwujud	Terlampaui		
	Perkantoran	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Perkebunan Campuran	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Permukiman	Terwujud	Terlampaui		
	Sawah	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Semak Belukar/Padang Rumput	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Sungai	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Taman	Terwujud	Terlampaui		
	Tambak	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Tegalan	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Tempat Pembuangan Sementara	Terwujud	Tidak Terlampaui		
Kawasan Tanaman Pangan	Lapangan	Terwujud	Tidak Terlampaui	Zona kendali	Berkurangnya luas lahan tanaman pangan akibat permukiman
	Makam	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Perkebunan	Terwujud	Terlampaui		
	Permukiman	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Sawah	Terwujud	Terlampaui		
Kawasan Transportasi	Kesehatan	Terwujud	Tidak Terlampaui	Zona kendali	Sirkulasi kendaraan yang terganggu dan
	Pergudangan	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Perkebunan	Terwujud	Terlampaui		

Jenis Rencana Pola Ruang	Pemanfaatan Ruang	Perwujudan pola ruang	Daya Dukung Daya Tampung	Zona dorong/kendali	Prakiraan Dampak
	Campuran				kemacetan
	Permukiman	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Terminal	Terwujud	Terlampaui		
Pemakaman	Makam	Terwujud	Terlampaui	Zona kendali	Berkurangnya lahan ruang terbuka hijau karena permukiman
	Pendidikan	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Peribadatan	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Perkantoran	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Perkebunan Campuran	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Permukiman	Terwujud	Terlampaui		
	Sawah	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Semak Belukar/Padang Rumput	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Tegalan	Terwujud	Tidak Terlampaui		
RTH Publik Kebun Raya	Hutan Kota	Terwujud	Terlampaui	Zona kendali	Sudah Sesuai
	Semak Belukar/Padang Rumput	Terwujud	Tidak Terlampaui		
Sempadan Sungai	Perdagangan Dan Jasa	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui	Zona didorong	Kerusakan lingkungan, penyempitan aliran Sungai, dan potensi limpasan tinggi
	Pergudangan	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Perkebunan Campuran	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Permukiman	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Sawah	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Semak Belukar/Padang Rumput	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Sungai	Terwujud	Terlampaui		
Sungai	Perdagangan Dan Jasa	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui	Zona didorong	Kerusakan dan degradasi lingkungan, penyempitan aliran Sungai
	Pergudangan	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Perkebunan Campuran	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		

Jenis Rencana Pola Ruang	Pemanfaatan Ruang	Perwujudan pola ruang	Daya Dukung Daya Tampung	Zona dorong/kendali	Prakiraan Dampak
	Permukiman	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		yang berpotensi bencana banjir
	Sawah	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Sungai	Terwujud	Terlampaui		
Taman Kelurahan	Lapangan	Terwujud	Tidak Terlampaui	Zona kendali	Berkurangnya luas ruang terbuka hijau karena permukiman
	Militer/Hankam	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Pendidikan	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Perdagangan Dan Jasa	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Pergudangan	Tidak Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Perkantoran	Terwujud	Tidak Terlampaui		
Taman Kota	Perdagangan Dan Jasa	Terwujud	Tidak Terlampaui	Zona kendali	Berkurangnya luas ruang terbuka hijau karena permukiman
	Perkantoran	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Perkebunan Campuran	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Semak Belukar/Padang Rumput	Terwujud	Tidak Terlampaui		
	Taman	Terwujud	Tidak Terlampaui		



Gambar 1.3 Peta Pertimbangan Lokasi Prioritas

Dari tabel permasalahan simpangan tersebut, maka dibutuhkan pengendalian di zona kendali :

Zona	Kriteria Insentif	Kriteria Disinsentif
Zona lindung setempat	a. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak positif terhadap upaya pelestarian kawasan lindung setempat. b. kegiatan pemanfaatan ruang yang menjaga kelestarian lingkungan, dan tidak memberikan peluang kepada masyarakat luas untuk merusak lingkungan pada Kawasan lindung setempat. c. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberi manfaat untuk melayani dan melindungi kepentingan dan kemanfaatan umum;	a. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak menambah beban daya tampung dan merusak ekosistem pada suatu kawasan lindung setempat; b. kegiatan pemanfaatan ruang yang akan merusak fungsi ekologis dan kelestarian lingkungan yang ada pada kawasan lindung setempat; c. kegiatan pemanfaatan ruang tersebut benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum.
Zona permukiman kepadatan tinggi	a. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak terhadap meningkatnya tingkat pelayanan kawasan permukiman kepadatan tinggi; b. kegiatan pemanfaatan ruang tersebut benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum.	a. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak terhadap menurunnya tingkat pelayanan kawasan permukiman kepadatan tinggi. b. kegiatan pemanfaatan ruang yang mengganggu kelestarian lingkungan, dan memberikan peluang kepada masyarakat luas untuk merusak lingkungan.
Zona kepentingan daya dukung LH/zona resapan (gunung tidar)	a. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak positif terhadap upaya pelestarian dan menjaga kawasan resapan air. b. kegiatan pemanfaatan ruang yang menjaga kelestarian lingkungan, dan tidak memberikan peluang kepada masyarakat luas untuk merusak lingkungan pada resapan air. c. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberi manfaat untuk melayani dan melindungi kepentingan dan kemanfaatan umum;	a. kegiatan pemanfaatan ruang yang akan merusak fungsi ekologis dan kelestarian lingkungan yang ada pada kawasan kawasan resapan air; b. kegiatan pemanfaatan ruang tersebut benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum.
Lahan sawah yang dilindungi (LSD)	a. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak positif terhadap upaya pencegahan dan kesesuaian	a. kegiatan pemanfaatan ruang yang akan menyebabkan alih fungsi dan kerusakan pada

Zona	Kriteria Insentif	Kriteria Disinsentif
	pemanfaatan lahan kawasan lahan pertanian pangan berkelanjutan (LP2B). b. kegiatan pemanfaatan ruang yang menjaga fungsi dari kawasan lahan pertanian pangan berkelanjutan (LP2B). c. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberi manfaat untuk melayani dan melindungi kepentingan dan kemanfaatan umum;	kawasan lahan pertanian pangan berkelanjutan (LP2B) b. kegiatan pemanfaatan ruang tersebut benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum
Zona Rawan Banjir	a. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak terhadap keseimbangan beban debit air pada suatu kawasan cekungan air genangan; b. kegiatan pemanfaatan ruang yang menjaga kelestarian lingkungan, dan tidak memberikan peluang kepada masyarakat luas untuk merusak lingkungan; c. kegiatan pemanfaatan ruang tersebut benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum.	a. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak mengganggu keseimbangan ekologis cekungan air genangan; b. kegiatan pemanfaatan ruang yang akan merusak fungsi ekologis dan kelestarian lingkungan yang ada pada kawasan cekungan air genangan; c. kegiatan pemanfaatan ruang tersebut benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum.
Zona rawan longsor	a. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak dalam menjaga keseimbangan tanah/mengurangi kegiatan pembangunan pada zona rawan longsor; b. kegiatan pemanfaatan ruang yang menjaga kelestarian lingkungan, dan tidak memberikan peluang kepada masyarakat luas untuk menambah kerusakan lingkungan; c. Kegiatan pemanfaatan ruang tersebut benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum.	a. kegiatan pemanfaatan ruang yang mengganggu keseimbangan ekologis atau memperparah kondisi tanah dan kegiatan pembangunan pada zona rawan longsor; b. Kegiatan pemanfaatan ruang yang akan merusak fungsi ekologis dan kelestarian lingkungan yang ada pada zona rawan longsor; c. Kegiatan pemanfaatan ruang tersebut benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum.

Adapun zona didorong sebagai berikut :

Zona	Kriteria Insentif	Kriteria Disinsentif
Perwujudan Zona Peningkatan RTH	a. kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak terhadap meningkatnya luas RTH;	a. Kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak terhadap menurunnya

Zona	Kriteria Insentif	Kriteria Disinsentif
	b. kegiatan pemanfaatan ruang yang menjaga kelestarian lingkungan, dan tidak memberikan peluang kepada masyarakat luas untuk merusak lingkungan; c. kegiatan pemanfaatan ruang tersebut benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum.	tingkat RTH b. Kegiatan pemanfaatan ruang yang mengganggu kelestarian lingkungan, dan memberikan peluang kepada masyarakat luas untuk merusak lingkungan
Zona perdagangan dan jasa	a. Kegiatan pemanfaatan ruang yang dapat meningkatkan perkembangan zona perdagangan dan jasa b. Kegiatan pemanfaatan ruang yang dapat menunjang aktifitas perdagangan dan jasa, dan tidak memberikan peluang kepada masyarakat luas untuk merusak lingkungan.	a. Kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak lesu terhadap perkembangan kawasan perdagangan dan jasa; b. Kegiatan pemanfaatan ruang yang merubah fungsi kawasan perdagangan dan jasa;
Zona baru pengembangan perdagangan dan jasa	a. Kegiatan pemanfaatan ruang yang dapat meningkatkan perkembangan zona perdagangan dan jasa d. Kegiatan pemanfaatan ruang yang dapat menunjang aktifitas perdagangan dan jasa, dan tidak memberikan peluang kepada masyarakat luas untuk merusak lingkungan.	a. Kegiatan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak lesu terhadap perkembangan kawasan perdagangan dan jasa; b. Kegiatan pemanfaatan ruang yang merubah fungsi kawasan perdagangan dan jasa;



BAB II KAJIAN TEORI DAN PRAKTEK

2.1 Kajian Teori

2.1.1 Teori Pembangunan Berkelanjutan (*Sustainable Development*)

Definisi pembangunan berkelanjutan menurut Keiner (2001) memastikan kondisi hidup yang bermartabat berkaitan dengan hak asasi manusia dengan menciptakan dan mempertahankan jangkauan atau alternatif akses yang luas dalam merencanakan pola hidup. Prinsip keadilan antara generasi sekarang dan generasi masa depan harus dijadikan pertimbangan dalam penggunaan sumber daya lingkungan, ekonomi dan social. Upaya perlindungan komprehensif pada keanekaragaman hayati dan keanekaragaman genetik juga harus dipertimbangkan.

Dalam laporan WCED (1987) diungkapkan tujuh sistem sebagai tujuan pelaksanaan pembangunan berkelanjutan. Ketujuh sistem tersebut adalah :

- a. Suatu sistem politik yang menjamin partisipasi efektif masyarakat dalam pengambilan keputusan.
- b. Suatu sistem ekonomi yang mampu menghasilkan surplus serta pengetahuan teknis berdasarkan kemampuan sendiri dan bersifat berlanjut.
- c. Suatu sistem social yang memberi penyelesaian bagi ketegangan-ketegangan yang muncul akibat pembangunan yang tidak selaras.
- d. Suatu sistem produksi yang menghormati kewajiban untuk melestarikan ekologi bagi pembangunan.
- e. Suatu sistem teknologi yang dapat menemukan terus menerus jawaban-jawaban baru.
- f. Suatu sistem internasional yang membantu perkembangan pola-pola perdagangan dan keuangan yang berlanjut.
- g. Suatu sistem administrasi yang luwes dan mempunyai kemampuan memperbaiki diri.

Hal serupa diuraikan dalam Keiner (2001) bahwa tiga pilar dari pembangunan berkelanjutan adalah lingkungan (konservasi) , ekonomi (pertumbuhan) dan sosial (Equity). Konsep yang jelas tentang pembangunan berkelanjutan diungkapkan oleh Kates, et. al (2005)

1 pembangunan berkelanjutan terbagi atas dua bagian yaitu apa yang harus dilestarikan dan yang harus dibangun. Adapun bagian yang harus dijaga adalah :

- 1) Nature (alam) yaitu bumi, biodiversitas dan ekosistem.
- 2) Life support (penunjang) yaitu layanan ekosistem, sumber daya dan lingkungan dan
- 3) Community (masyarakat) yaitu budaya, kelompok dan tempat.

2 Pembentuk Pemanfaatan Lahan

Tata Guna Lahan (Pemanfaatan Ruang/Lahan)

Perencanaan penggunaan lahan atau tata guna lahan merupakan cabang dari *urban planning* yang mencakup berbagai disiplin ilmu terkait dengan penataan dan hukum penggunaan lahan secara tepat dan efektif, Tata guna lahan dilakukan untuk menghindari adanya konflik terkait penggunaan lahan. Tata guna lahan (*land use*) merupakan proses rekayasa manusia terhadap penggunaan lahan yang permanen atau berkelanjutan guna memenuhi kebutuhan ruang aktivitas manusia, baik materiil maupun spiritual dari sumberdaya alam dan buatan yang secara bersama- sama (Vink, 1975). Tata guna lahan menurut Wendika, et al. (2012), diartikan sebagai suatu upaya dalam merencanakan penggunaan lahan dengan mengklasifikasikan/membagi lahan berdasarkan fungsi-fungsi tertentu, misalnya fungsi permukiman, perdagangan, perindustrian, dan sebagainya.

Rencana tata guna lahan merupakan unsur fungsional dari suatu proses perencanaan kota menyeluruh. Perencanaan kota, tidak hanya memuat rencana tata guna lahan. Pada bagian-bagian lain dari rencana tersebut dibahas pula mengenai persoalan transportasi, utilitas umum, seperti listrik, air, gas serta berbagai macam prasarana masyarakat dan masalah- masalah khusus yang membutuhkan perhatian, misalnya pembangunan ekonomi dan pelestarian lingkungan serta untuk kebutuhan manusia lainnya di masa depan (Catanese, 1988)..

Tabel II. 1 Pengertian Penggunaan lahan dari beberapa Pakar

No	Sumber Teori	Definisi
1	Vink (1975)	Proses campur tangan manusia yang permanen atau berkelanjutan untuk memenuhi kebutuhan manusia secara materiil maupun spiritual
2	Wendika, et al. (2012)	Upaya dalam merencanakan penggunaan lahan dengan pembagian fungsi-fungsi kawasan tertentu
3	Catanese (1988)	Perencanaan secara fungsional dari keseluruhan proses yang ada
4	Rayes (2007)	Penggolongan dalam memanfaatkan lahan secara umum dalam fungsi- fungsi tertentu

Sumber: Ringkasan Tim Penyusun, 2023

Berdasarkan kajian di atas, dapat diketahui bahwa secara garis besar tata guna lahan merupakan suatu usaha manusia dalam menentukan perencanaan kebutuhan lahan di masa yang akan datang. Dalam pemanfaatan lahan, memerlukan suatu pengaturan atau pengendalian sebab lahan mempunyai kemungkinan untuk berubah fungsinya sesuai dengan perkembangan akan kebutuhan manusia.

2.1.3 Faktor Pembentuk Pemanfaatan Lahan

Struktur ruang kota sangat berkaitan dengan tiga sistem, yaitu sistem kegiatan, sistem pengembangan lahan, dan sistem lingkungan (alam) (Zulkaidi, 1999).

- 1) Sistem kegiatan, yang berkaitan dengan cara manusia dan kelembagaannya dalam mengatur urusan sehari-hari untuk memenuhi kebutuhan dan saling berinteraksi dalam waktu dan ruang;
- 2) Sistem pengembangan lahan, yang berkaitan dengan proses perubahan ruang dan penyesuaiannya untuk kebutuhan manusia dalam menampung kegiatan yang ada dalam penyusunan sistem kegiatan.
- 3) Sistem lingkungan yang berkaitan dengan kondisi biotik dan abiotik yang dibangkitkan oleh proses alamiah, yang berfokus pada kehidupan tumbuhan dan hewan, serta proses-proses dasar yang berkaitan dengan air, udara dan material.

Ketiga sistem tersebut menjadi dasar penyusunan peruntukan lahan dan terbentuknya pemanfaatan lahan. Faktor penting yang mendasari pengaturan ketiga sistem tersebut adalah kepentingan publik, yang mencakup berbagai pertimbangan, antara lain: kesehatan dan keselamatan, kenyamanan, efisiensi dan konservasi, dan amenitas sosial. Aspek kepentingan umum tidak selalu diperhatikan oleh semua pelaku yang terlibat, sehingga pemerintah menyusun sistem utama yang mempengaruhi pemanfaatan lahan dengan menggunakan kekuatan pasar dan ikatan proses politik (Chapin dan Kaiser dalam Zulkaidi, 1999).

Sedangkan Haridjaja (1990) menjelaskan bahwa pemanfaatan lahan dipengaruhi oleh persepsi masyarakat yang memandang lahan sebagai faktor produksi dengan tuntutan produksi yang tinggi guna memenuhi kebutuhan masyarakat yang meningkat. Hal ini menyebabkan terjadinya tendensi dominasi kegiatan pada aspek ekonomi yang berakibat pada eksploitasi lahan tanpa mengindahkan perhitungan pada aspek lingkungan.

Lain lagi pendapat Barlowe (1978) bahwa aspek yang mempengaruhi pemanfaatan lahan adalah aspek fisik dan biologi, faktor pertimbangan ekonomi dan faktor institusi (kelembagaan). Faktor fisik dan biologis mencakup kesesuaian dari sifat fisik seperti keadaan geologi, tanah, air,

iklim, tumbuh-tumbuhan, hewan dan kependudukan. Faktor pertimbangan ekonomi dicirikan oleh keuntungan, keadaan pasar dan transportasi. Faktor institusi dicirikan oleh hukum pertanahan, keadaan politik, keadaan sosial dan secara administrasi dapat dilaksanakan.

Tabel II. 2 Persandingan Faktor Pembentuk Pemanfaatan Lahan

No	Sumber	Faktor			
		Kelembagaan	Fisik	Ekonomi	Sosial
1	Zulkaidi (1999)	v	v	v	v
2	Haridjaja (1990)			v	
3	Barlowe (1978)	v	v	v	

Sumber: Ringkasan Tim Penyusun, 2023

Berdasarkan tabel di atas, dapat diketahui bahwa faktor pembentuk pemanfaatan lahan dipengaruhi oleh aspek kelembagaan/institusi, fisik, ekonomi, dan sosial. Aspek ekonomi berkaitan erat dengan kebutuhan manusia akan lahan sebagai sumberdaya yang dapat menghasilkan nilai ekonomi, karena semua kegiatan dapat dilakukan di atas lahan. Aspek fisik berkaitan dengan kondisi lahan sebagai penyeimbang ekosistem pembentuk lingkungan, berupa hewan, manusia dan tumbuhan. Aspek kelembagaan berkaitan dengan kebijakan pemerintah dalam mengeluarkan suatu regulasi. Sedangkan aspek sosial berkaitan dengan permintaan lahan yang semakin bertambah seiring pertambahan jumlah penduduk.

2.1.4 Perubahan Pemanfaatan Lahan

Perubahan penggunaan lahan atau alih fungsi lahan adalah bertambahnya suatu penggunaan lahan dari satu sisi ke penggunaan yang lain diikuti dengan berkurangnya tipe penggunaan lahan yang lain dari suatu waktu dengan waktu lainnya, atau perubahan fungsi lahan pada periode waktu tertentu (Wahyunto et al., 2001). Perubahan pemanfaatan lahan adalah pemanfaatan baru atas lahan sebelumnya dan pemanfaatan lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota yang telah ditentukan dan telah disahkan (Zulkaidi, 1999).

Secara ekonomis perubahan lahan merupakan perubahan pemanfaatan suatu lahan yang diikuti dengan pemindahan kepemilikan lahan (Komari, 2010). Perubahan pemanfaatan lahan ini artinya berubahnya suatu fungsi lahan ke fungsi lahan yang lain. Karena luas lahan tidak berubah, maka penambahan luas suatu fungsi lahan berdampak pada berkurangnya luas fungsi lahan yang lainnya (Sanggono dalam Komari, 2010). Acuan yang digunakan untuk

menentukan perubahan adalah perbedaan jenis pemanfaatan lahan antara kegiatan awal yang direncanakan dengan yang berkembang saat ini. Sedangkan perubahan yang mengacu pada rencana tata ruang. Perubahan pemanfaatan lahan diartikan sebagai suatu pemanfaatan baru atas lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang telah disahkan. Meskipun fungsi yang baru berbeda dengan fungsi sebelumnya, tidak dapat dikatakan aktivitas perubahan jika sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Perubahan lahan mempunyai sifat permanen dan sementara (Utomo, 1992). Sifat permanen yang tidak dapat dikembalikan lagi ke fungsinya semula, misalnya alih fungsi lahan dari fungsinya sebagai pertambakan berubah menjadi permukiman, fasilitas umum atau industri. Sedangkan sifat sementara fungsi lahan masih dapat dikembalikan seperti semula fungsinya, misalnya beralih fungsinya suatu lahan yang awalnya merupakan pertambakan menjadi areal persawahan. Suatu saat fungsi lahan tersebut dapat dijadikan tambak kembali.

Tabel II. 3 Persandingan Perubahan Pemanfaatan Lahan

No	Sumber Teori	Definisi
1	Wahyunto et al (2001)	Bertambahnya suatu penggunaan lahan ke penggunaan yang lain diikuti dengan berkurangnya tipe Penggunaan lahan yang lain dari suatu waktu dengan waktu lainnya
2	Zulkaidi (1999)	Pemanfaatan baru atas lahan sebelumnya dan pemanfaatan lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota yang telah ditentukan dan telah Disahkan
3	Komari (2010)	Perubahan pemanfaatan suatu lahan Yang diikuti dengan pemindahan kepemilikan lahan

Sumber: Ringkasan Tim Penyusun, 2023

Dapat diambil kesimpulan dari pengertian di atas, bahwa perubahan pemanfaatan lahan merupakan bertambahnya suatu penggunaan lahan dan di sisi lain karena luas lahan yang tetap, luas penggunaan lahan lainnya berkurang. Hal ini menjadi sebuah gejala yang timbul karena perkembangan suatu kawasan. Pertumbuhan penduduk dan semakin ragamnya kebutuhan penduduk berdampak pada penambahan suatu fungsi lahan dengan mengurangi fungsi lahan yang lain. Dalam penelitian ini, perubahan penggunaan lahan dapat dilihat dari pertumbuhan akomodasi wisata mengakibatkan berkurangnya lahan resapan air.

A. Faktor-faktor Perubahan Pemanfaatan Lahan

Menurut Warpani dalam Komari (2010), beberapa faktor yang dapat mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan dalam perkembangannya adalah sebagai berikut:

- 1) Topografi, dimana perkembangan wilayah sedikit banyak dipengaruhi oleh kelereng permukaan bumi.
 - 2) Jumlah penduduk, perkembangan jumlah penduduk akan meningkatkan kebutuhan lahan.
 - 3) Harga lahan yang cenderung mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan pada kawasan yang harga lahannya masih rendah.
 - 4) Aksesibilitas akan sangat berpengaruh terhadap distribusi penduduk yang melakukan perubahan.
 - 5) Sarana dan prasarana, dengan kelengkapan sarana prasarana pada suatu kawasan, maka akan menarik minat penduduk untuk melakukan perubahan dengan pemanfaatan lahannya.
- Proses alih fungsi lahan secara langsung dan tidak langsung ditentukan oleh dua faktor.

Menurut Nasoetion dan Winoto (1996), faktor tersebut yaitu:

- 1) Sistem kelembagaan yang dikembangkan oleh masyarakat dan pemerintah, dan
- 2) Sistem non-kelembagaan yang berkembang secara alamiah dalam masyarakat.

Sistem kelembagaan yang dikembangkan oleh masyarakat dan pemerintah antara lain direpresentasikan dalam bentuk terbitnya beberapa peraturan mengenai konversi lahan.

Tabel II. 4 Faktor Persandingan Perubahan Pemanfaatan

No	Sumber	Faktor-faktor									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Warpani dalam Komari (2010)	v	v	v	v	v					
2	Isa (2004)		v	v			v	v	v	v	v
3	Nasoetion dan Winoto (1996)									v	

Sumber: Ringkasan Tim Penyusun, 2023

Keterangan:

- | | |
|-------------------------|-------------------------------|
| 1. Topografi | 6. Pajak Bumi dan Bangunan |
| 2. Kependudukan | 7. Sosial dan Budaya |
| 3. Harga Lahan | 8. Lingkungan |
| 4. Aksesibilitas | 9. Kelembagaan |
| 5. Sarana dan Prasarana | 10. Sistem Perundang-Undangan |

2.1.5 Pengertian Dan Jenis Insentif Dan Disinsentif

A.P

engertian Insentif dan Disinsentif

Pada proses perwujudan rencana pemanfaatan ruang, pemerintah daerah sering

dihadapkan pada dua hal. Pertama pemanfaatan yang sesuai dan dapat mendorong ke arah perkembangan kota yang diinginkan dan kedua penggunaan yang tidak bersesuaian dan menghambat proses perkembangan kota. Kondisi ini membutuhkan mekanisme kontrol dan mekanisme promosi. Mekanisme kontrol adalah semua tindakan pemerintah sifatnya membatasi hal-hal yang bertentangan atau tidak mendukung ke arah perkembangan kota yang diinginkan, sedangkan promosi adalah tindakan pemerintah yang sifatnya mendorong ke arah perkembangan kota yang diinginkan.

Mekanisme kontrol biasanya diterapkan untuk mengendalikan, membatasi dan menghambat eksternalitas negatif, monopoli, spekulasi, *urban sprawl*, kontrol harga lahan dan sebagainya. Mekanisme promosi biasanya diterapkan untuk mendorong, merangsang dan membantu proses pembangunan baru maupun pembangunan kembali, penyusunan rencana kota, perolehan barang publik, dan upaya yang terkait dengan pemerataan. Salah satu bentuk mekanisme kontrol dan promosi ini yang paling banyak diterapkan adalah pemberian insentif dan disinsentif (Wardenia, A., & Hirsan, F. P. (2018)).

Insentif dan disinsentif dalam pemanfaatan ruang merupakan salah satu alat/piranti untuk mewujudkan perencanaan kota sesuai dengan apa yang sudah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang. Insentif dan disinsentif dalam pemanfaatan ruang mengandung unsur pengaturan dan pengendalian (*development control*) yang bersifat akomodatif terhadap berbagai perubahan aktual yang terjadi di perkotaan. Pemerintah kota dalam upaya pengendalian pemanfaatan ruang oleh pihak swasta dapat memberikan insentif dan disinsentif pemanfaatan ruang. Penerapan Insentif dan disinsentif tersebut diberikan untuk mempengaruhi keputusan-keputusan pihak swasta agar mau memanfaatkan ruang sesuai dengan tata ruang (A. R. Rahayu, 2015).

B.J

enis Insentif dan Disinsentif

Jenis Insentif dan Disinsentif Menurut Ostrom *et al.* (1993), insentif dapat dikelompokkan menjadi:

1. Insentif langsung : dapat diberikan dalam bentuk uang tunai, seperti upah, hibah, subsidi, dan pinjaman lunak; dalam bentuk barang seperti bantuan pangan, sarana pertanian, ternak atau bibit pohon; atau dalam kombinasi antara keduanya.
2. Insentif tak langsung : dapat berupa pengaturan fiskal atau bentuk pengaturan seperti insentif pajak, jaminan harga input/output, pengaturan penguasaan/pemilikan lahan.

Terdapat 3 (tiga) kelompok mekanisme insentif dan disinsentif menurut Sjoftan Bakar

(2008), yaitu

- (1) Pengaturan/regulasi/kebijakan,
- (2) Ekonomi/keuangan sebagai penerapan dari pengenaan pajak dan retribusi, dan
- (3) Pemilikan/pengadaan langsung oleh pemerintah atau swasta.

Rincian jenis insentif dan disinsentif dapat dilihat pada Tabel 2.5

Sistem pemberian Insentif telah banyak dikembangkan dan diterapkan di berbagai aspek, salah satunya dalam penanganan penanaman modal investasi. Untuk mendorong investasi di daerah, Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) telah membuat dan menerapkan aturan tentang pemberian insentif untuk meningkatkan perekonomian daerah (Sutaryono, S., & Asih Retno Dewi, A. (2022).

Secara umum dapat digaris bawahi bahwa pemanfaatan instrumen Insentif dan Disinsentif Dari beberapa referensi yang ada termasuk penerapan dalam aspek aspek selain pemanfaatan ruang, lebih ditujukan untuk tujuan-tujuan yang dalam kenyataannya belum dapat diakomodasi oleh prosedur perijinan yang ada. Beberapa pengertian dan pemahaman mengenai Insentif dan Disinsentif diantaranya: *insentif motivate desired behavior, and disinsentifs discourage behavior which is not desired*, dalam referensi yang sama juga ditambahkan bahwa *An insentif is a benefit given to someone in order to encourage him to do something specific*. Dari pengertian diatas dapat dikatakan bahwa pemanfaatan Insentif dan Disinsentif basisnya adalah ada sesuatu yang diharapkan dan spesifik serta adanya imbalan dan semacam hukuman (punishment).

Tabel II. 5 Jenis Insentif dan Disinsentif

Kelompok Perangkat Insentif dan Disinsentif	Obyek		
	Guna Lahan	Pelayanan Umum	Prasarana
Pengaturan/regulasi/kebijaksanaan	1. Pengaturan hukum pemilikan lahan oleh <i>private</i>. 2. Pengaturan sertifikasi tanah. 3. AMDAL/RKL/UPL 4. TDR 5. Pengaturan perizinan	1. Kekuasaan hukum untuk mengendalikan gangguan/pencemaran 2. Pengendalian hukum terhadap kendaraan dan transportasi 3. Pengaturan penyediaan pelayanan umum oleh swasta 4. <i>Three in one policy</i>	1. AMDAL 2. <i>Linkage</i> 3. <i>Development exaction</i>

Ekonomi/Keuangan	1. Pajak lahan/PBB 2. Pajak pengembangan lahan 3. Pajak balik nama/jual beli lahan 4. Retribusi perubahan lahan 5. <i>Development Impact Fees</i> 6. <i>Betterment tax</i> 7. Kompensasi	1. Pajak kemacetan 2. Pajak pencemaran 3. Retribusi peizinan/<i>planning permit</i> 4. <i>User charge</i> atas pelayanan umum 5. Subsidi untuk pengadaan pelayanan umum oleh pemerintah atau swasta	1. <i>User charge/tool forplan</i> 2. <i>Initial cost for land consolidation</i>
Pemilikan/pengadaan langsung oleh pemerintah	1. Pengadaan lahan oleh pemerintah	1. Pengadaan pelayanan umum oleh pemerintah (air bersih, pengumpulan/pengolahan sampah, air kotor, listrik, telepon, angkutan umum)	1. Pengadaan infrastruktur oleh pemerintah 2. Pembangunan perumahan oleh pemerintah 3. Pembangunan fasilitas umum oleh pemerintah

Sumber: Sjoefian Bakar, 2008

Insentif dan disinsentif pemanfaatan ruang yang diterapkan oleh pemerintah kota kepada pihak swasta dapat diberikan dalam bentuk fisik atau non fisik. Pada bentuk fisik, insentif pemanfaatan ruang dapat berupa penyediaan prasarana dan sarana serta pemberian izin pelampauan ketentuan teknis pembangunan, sebaliknya disinsentif berupa pembatasan dalam pembangunan prasarana dan sarana serta tidak diberikannya izin pembangunan. Pada bentuk non fisik, insentif pemanfaatan ruang dapat berupa kemudahan perizinan, pemberian kompensasi, keringanan pajak, keringanan retribusi, pemberian imbalan, serta urun saham. Disinsentif yang diberikan dapat berupa peningkatan pajak, retribusi dan kesulitan atau pembatasan dalam perizinan.

Fungsi Insentif Dan Disinsentif Perwujudan Rencana Penggunaan Lahan (Tata Guna Lahan)

Insentif dan disinsentif dapat diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan yang didorong pengembangannya dan atau kegiatan yang dibatasi pengembangannya karena alasan tertentu. Dengan kata lain upaya mengendalikan perkembangan kawasan budi daya yang dikendalikan pengembangannya, diterapkan mekanisme disinsentif secara ketat, sedangkan untuk mendorong perkembangan kawasan yang didorong pengembangannya diterapkan mekanisme insentif. Insentif dan disinsentif diberikan dengan tetap menghormati hak orang sesuai dengan

ketentuan peraturan perundang-undangan. Pemberian insentif dan disinsentif dalam penataan ruang berfungsi untuk:

- Meningkatkan upaya pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka mewujudkan tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang;
- Memfasilitasi kegiatan pemanfaatan ruang agar sejalan dengan rencana tata ruang; dan
- Meningkatkan kemitraan semua pemangku kepentingan dalam rangka pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang.

2.2 Kajian Praktik Empiri (telaah Studi Tiru Penerapan Insentif dan Disinsentif Daerah Lainnya)

2.2.1 Studi Tiru Kabupaten Bekasi

A. Subyek dan obyek pengaturan

Berikut subyek dan obyek pengaturan telaah studi tiru dalam laporan antara ini menggunakan *best practice* peraturan daerah nomor 5 tahun 2014 tentang pemberian Insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Kota Bekasi.

Dasar penerapan RDTR Kota Bekasi (Peta 1:5.000) dengan jenis insentif disinsentif dalam penerapannya dominan non fiskal berupa pemberian penghargaan berupa sertifikat, kompensasi berupa tambahan koefisien dasar bangunan) dengan pengganti sky way serta penyediaan infrastruktur.

Tabel II. 6 Tabel Subyek dan Obyek Pengaturan Insentif dan Disinsentif Kota Bekasi

Subyek Pengaturan	Obyek Pengaturan
Pemberian Insentif Dan Disinsentif Dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang Di Kota Bekasi	Masyarakat

B. Ruang lingkup pengaturan

Adapun ruang lingkup yang diatur dalam peraturan insentif dan disinsentif Kota Bekasi yaitu:

Tabel II. 7 Ruang Lingkup Pengaturan

No	Lingkup yang di Atur dalam Perda Insentif dan disinsentif Kota Bekasi
1	1. Pendorongan dan Pembatasan Pemanfaatan Ruang sesuai RDTR dan Peraturan Zonasi
2	2. Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kawasan Rawan Banjir
3	3. Peningkatan Luas Ruang Terbuka Hijau
4	4. Pendorongan pelestarian kawasan cagar budaya

C. Jenis insentif dan disinsentif

Insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Kota Bekasi masih mengikuti arahan kebijakan pemberian insentif dan disinsentif sebelum keluarnya permen ATR BPN

No. 21 Tahun 2021, dengan pertimbangan tersebut maka jenis insentif dan disinsentif diberikan dalam bentuk fiskal dan non fiskal kepada masyarakat.

Tabel II. 8 Jenis Insentif dan Disinsentif Kota Bekasi

Insentif Fiskal a. pemberian kompensasi; b. sewa ruang; c. urun saham; d. keringanan pajak; e. keringanan retribusi.	Disinsentif Fiskal a. kewajiban membayar kompensasi; b. pengenaan Pajak tinggi; c. peningkatan retribusi.
Insentif Non Fiskal a. penyediaan sarana dan prasarana; b. kompensasi; c. kemudahan perizinan.	Disinsentif Non Fiskal Disinsentif non fiskal yang dikenakan kepada masyarakat sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 berupa pembatasan penyediaan sarana dan prasarana, dan penyediaan sarana dan prasarana oleh masyarakat.

D. Pelaksanaan Pemberian Insentif dan disinsentif: Kelembagaan pemberi insentif dan disinsentif dan peraturan pelaksanaannya

Pemberian insentif dan/atau disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang oleh Walikota dilaksanakan dengan tahapan yang meliputi perencanaan, pengusulan dan penetapan. Pelaksanaan pemberian insentif dan disinsentif diwadahi dalam 2 peraturan yaitu aturan yang lebih bersifat ketentuan ditetapkan dalam peraturan daerah dan aturan teknis pelaksanaan ditetapkan dalam peraturan walikota.

Tabel II. 9 Pelaksanaan Pemberian Insentif dan Disinsentif Kota Bekasi

Perencanaan	Pengusulan dan penetapan
-------------	--------------------------

Pasal 13 (1) Perencanaan pemberian insentif dan/atau disinsentif sebagaimana dimaksud Pasal 12 dilaksanakan mengikuti mekanisme perencanaan pembangunan Pemerintah Daerah sebagaimana diatur dalam RDTR dan Peraturan Zonasi. (2) Perencanaan pemberian insentif/atau disinsentif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dimuat dalam Rencana Kerja Pemerintah Daerah tahun anggaran berikutnya.	14 (1) Pengusulan dan penetapan pemberian insentif dan/atau disinsentif dari Walikota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota. (2) Usulan pemberian insentif dan disinsentif disampaikan oleh Walikota kepada BKPRD untuk mendapatkan penilaian dan rekomendasi. (3) Penetapan pemberian untuk usulan insentif dan disinsentif non fiskal dimuat dalam RAPBD melalui rencana kegiatan Dinas yang membidangi. (4) Besaran penetapan pemberian Insentif dan Disinsentif dalam tabel besaran pemberian insentif dan pengenaan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini. (5) Penetapan pemberian insentif dan disinsentif fiskal melalui Keputusan Walikota.
--	---

Hal yang melatarbelakangi disahkannya peraturan daerah insentif dan disinsentif Kota Bekasi yaitu permasalahan banjir, kemacetan, dan ruang terbuka hijau yang belum mencapai 30% sesuai dengan peraturan undang-undang Nomor 26 tahun 2007 tentang penataan ruang. Penyebab terjadinya banjir di Kota Bekasi salah satunya intensitas hujan yang tinggi, sedimentasi pada kali Bekasi yang cukup tinggi sehingga tidak mampu menampung debit hujan yang tinggi, saluran drainase yang sudah rusak, dan daerah resapan air berkurang dikarenakan maraknya pembangunan di Kota Bekasi. Sedangkan kemacetan terjadi karna persimpangan di Kota Bekasi cukup tinggi yakni sebanyak 52 titik, sehingga membuat laju kendaraan menjadi tersendat. Selain itu, aksesibilitas mengakibatkan pola perjalanan yang tidak efektif, gangguan jalan berlubang, parkir liar, genangan, pedagang kaki lima (PKL) hingga proyek strategis nasional. Selanjutnya masalah ruang terbuka hijau belum mencapai maksimal disebabkan pengembangan fasos dan fasum yang tidak mengganti ruang terbuka hijau mengakibatkan kualitas udara di Kota Bekasi kian memburuk. Terakhir, banyaknya Kawasan cagar budaya yang tidak terjaga sehingga perlunya pendorongan pelestarian terhadap Kawasan cagar budaya di Kota Bekasi.

2.2.2 Studi Tiru Insentif dan Disinsentif Kota Pekalongan

Berikut subyek dan obyek pengaturan telaah studi tiru Kabupaten/Kota lain dalam laporan antara ini yaitu peraturan walikota Nomor 81 tahun 2019 tentang pemberian insentif dan disinsentif pengelolaan sampah di Kota Pekalongan.

a. Subyek dan obyek pengaturan

Tabel II. 10 Subyek dan Obyek Pengaturan Insentif dan Disinsentif Kota Pekalongan

Subyek Pengaturan	Obyek Pengaturan
Pemberian Insentif Dan Disinsentif Dalam Pengelolaan Sampah di Kota Pekalongan	Lembaga, badan usaha dan perseorangan

b. Ruang lingkup

Adapun ruang lingkup yang diatur dalam insentif dan disinsentif Kota Pekalongan yaitu :

Tabel II. 11 Ruang Lingkup Insentif dan Disinsentif Kota Pekalongan

(1) Pemerintah Daerah dapat memberikan Insentif kepada lembaga, badan usaha dan perseorangan.
(2) Kriteria pemberian insentif kepada lembaga, badan usaha dan perseorangan yang melakukan: - inovasi terbaik dalam pengelolaan sampah; - pelaporan atas pelanggaran terhadap larangan; - pengurangan timbulan sampah; dan/ atau - tertib penanganan sampah.
(3) Pemberian insentif dilaksanakan sesuai kemampuan keuangan Daerah.

c. Jenis insentif dan disinsentif

Insentif dan disinsentif dalam pengelolaan sampah di Kota Pekalongan diberikan dalam bentuk insentif dan disinsentif

Tabel II. 12 Jenis Insentif dan Disinsentif Kota Pekalongan

Insentif kepada Lembaga atau perseorangan (1) Pemberian penghargaan meliputi : - Sertifikat - Uang pembinaan pengelolaan sampah - Pengurangan retribusi pelayanan sampah (2) Pemberian subsidi dalam rangka pengelolaansampah meliputi : - Pemberian peralatan atau perlengkapan pengelolaan sampah - Pemberian bibit tanaman penghijauan	Disinsentif kepada Lembaga dan perseorangan - Penghentian subsidi dalam rangkapengelolaan sampah - Melakukan Tindakan memulihkan keadaan semula (reparatoir) - Denda dalam bentuk uang/jasa
Insentif kepada badan usaha - Pemberian penghargaan - Pemberian kemudahan perizinan dalam pengelolaan sampah - Pengurangan pajak daerah dan retribusi daerah dalam kurun waktu tertentu - Penyertaan modal daerah - Pemberian subsidi dalam rangka	Disinsentif kepada badan usaha berupa : - Penghentian subsidi dalam rangka pengelolaan sampah - Penghentian pengurangan pajak daerah dan retribusi daerah - Melakukan Tindakan memulihkan keadaan semua (reparatoir) - Denda dalam bentuk uang/jasa

pengelolaansampah	Disinsentif juga dapat berupa pengenaan sanksi administratif sesuai dengan ketentuan peraturanperundang-undangan
-------------------	--

d. Pelaksanaan Pemberian Insentif dan disinsentif : Kelembagaan pemberi Insentif dan disinsentif dan peraturan pelaksanaannya

Pemberian insentif dan/atau disinsentif oleh Walikota dilaksanakan dengan tahapan yang meliputi persyaratan dan tata cara permohonan, tim pelaksana pemberian, tata cara pelaporan dan evaluasi serta pembinaan dan pengawasan .

Tabel II. 13 Pelaksanaan Pemberian Insentif dan Disinsentif Kota Pekalongan

Persyaratan dan tata cara permohonan insentif (1) Permohonan insentif diajukan oleh Lembaga, badan usaha dan perseorangan atau kuasanya kepada walikota melalui perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang lingkungan hidup dan pengelolaan sampah dengan melengkapi persyaratan	Tim Pelaksana pemberian insentif dan disinsentif (1) Walikota membentuk tim pelaksana (2) Tim terdiri atas : a. Perangkat daerah terkait b. Satuan polisi pramong praja c. Komunitas peduli lingkungan hidup d. Bhabinkamtibmas (3) Tim mempunyai tugas : a. Melakukan pemantauan di lapangan secara berkala b. Melakukan Tindakan operasi tangkap tangan c. Melakukan verifikasi usulan dan pengecekan kelengkapan persyaratan yang harus dipenuhi d. Melakukan penilaian terhadap masing- masing kriteria secara terukur e. Menetapkan bentuk dan besaran insentif dan disinsentif yang akan diberikan f. Melaporkan hasil pelaksanaan kegiatan dilapangan kepada walikota pekalongan g. Melaksanakan evaluasi dan pemantauan atas kegiatan pemberian insentif dan disinsentif
Tata cara pelaporan dan evaluasi Tim menyampaikan laporan hasil pemantauan kepada walikota setiap 6 bulan. (1) Evaluasi dilakukan berdasarkan b. Laporan tertulis yang disampaikan oleh penerima insentif dan disinsentif Kunjungan lapangan ke penerima insentif dan disinsentif c. Laporan masyarakat	Pembinaan dan pengawasan (1) Walikota melakukan pembinaan pemberian insentif dan disinsentif di daerah (2) Pembinaan walikota meliputi perencanaan, penelitian, pengembangan, pemantauan, dan evaluasi pemberian insentif dan disinsentif

- a. (2) Hasil evaluasi sebagai dasar pembinaan dan pengawasan

Adapun hal yang melatarbelakangi disahkannya peraturan ini karena masalah persampahandi Kota Pekalongan menjadi salah satu isu utama. Di kota pekalongan sendiri ada gunung tumpukan sampah yang melebihi batas kapasitas normal, tepatnya di Tempat Pembuangan Akhir (TPA) daerah Degayu Kota Pekalongan mencapai sekitar + 17 Meter, seharusnya tempat TPA hanya menampung 10 meter tumpukan sampah, hal ini terjadi karena kurangnya lahan pengelolaan sampah di Kota Pekalongan. Setiap harinya TPA di wilayah Kota pekalongan ini menampung jumlah sampah yang cukup banyak sampai sekitar +125 perhari. Dampak yang dihasilkan ialah pencemaran lingkungan, kualitas Kesehatan menurun, potensi banjir dan bau yang tidak sedap. Sehingga hal ini diatur dalam insentif disinsentif pengelolaan sampah di Kota Pekalongan.

2.2.3 Studi Tiru Insentif dan Disinsentif Kabupaten Nganjuk

Berikut subyek dan obyek pengaturan telaah studi tiru Kabupaten/Kota lain dalam laporan antara ini yaitu peraturan bupati Nomor 22 tahun 2020 tentang tata cara pemberian Insentif dan disinsentif dalam pemanfaatan ruang untuk industri di Kabupaten Nganjuk

a. Subyek dan obyek pengaturan

Tabel II. 14 Subyek dan Obyek Pengaturan Insentif dan Disinsentif Kabupaten Nganjuk

Subyek Pengaturan	Obyek Pengaturan
Pemberian Insentif Dan Disinsentif Dalam pemanfaatan ruang untuk indistri di Kabupaten Nganjuk	Masyarakat, badan usaha milik negara/daerah, pemerintah dan pemerintah daerah lainnya serta pemerintah desa

b. Ruang lingkup

Adapun ruang lingkup yang diatur dalam insentif dan disinsentif Kabupaten Nganjuk yaitu :

Tabel II. 15 Ruang Lingkup Insentif dan Disinsentif Kabupaten Nganjuk

a. Pemberian insentif dan disinsentif dalam pemanfaatan ruang untuk industri;
b. Tata cara dan mekanisme pemberian insentif dan disinsentif dalam pemanfaatan ruang untuk industri.

c. Jenis insentif dan disinsentif

Insentif dan disinsentif dalam pemberian insentif dan disinsentif dalam pemanfaatan ruang untuk industri Kabupaten Nganjuk diberikan kepada :

Tabel II. 16 Jenis Insentif dan Disinsentif Kabupaten Nganjuk

Insentif kepada masyarakat meliputi :	Disinsentif kepada masyarakat meliputi :
a. Kemudahan prosedur perizinan	a. Penambahan beban pajak daerah

b. Pembangunan serta pengadaan infrastruktur c. Keringanan pajak dan retribusi daerah d. Pemberian penghargaan	b. Pembatasan penyediaan infrastruktur c. Pengenaan kompensasi d. Usulan pencabutan izin e. penalti
Insentif kepada badan usaha milik negara/daerah meliputi : a. Kemudahan prosedur perizinan b. Pembangunan serta pengadaan infrastruktur c. Keringanan pajak dan retribusi daerah	Disinsentif kepada badan usaha milik negara/daerah meliputi : a. Penambahan beban pajak daerah b. Pembatasan penyediaan infrastruktur c. Pengenaan kompensasi d. Usulan pencabutan izin e. penalti
Insentif kepada pemerintah dan pemerintah daerah lainnya meliputi : a. Kemudahan prosedur perizinan b. Kemudahan dalam mendapatkan kegiatan pembangunan serta pengadaan infrastruktur c. Pemberian penghargaan	Disinsentif kepada pemerintah dan pemerintah daerah lainnya meliputi : a. Penambahan beban pajak daerah b. Pembatasan penyediaan infrastruktur c. Pengenaan kompensasi d. Usulan pencabutan izin e. penalti
Insentif kepada pemerintah desa meliputi : a. Kemudahan prosedur perizinan b. Kemudahan dalam mendapatkan kegiatan pembangunan serta pengadaan infrastruktur c. Pemberian penghargaan	a. Penambahan beban pajak daerah b. Pembatasan penyediaan infrastruktur c. Pengenaan kompensasi d. Usulan pencabutan izin e. penalti

d. Pelaksanaan Pemberian Insentif dan disinsentif : Kelembagaan pemberi insentif dan disinsentif dan peraturan pelaksanaannya

Pemberian insentif dan/atau disinsentif oleh bupati dilaksanakan dengan tahapan yang meliputi persyaratan dan tata cara pemberian insentif dan disinsentif

Tabel II. 17 Pelaksanaan Pemberian Insentif dan Disinsentif Kabupaten Nganjuk

tata cara pemberian insentif	Tata cara pengenaan disinsentif
a. Usulan pengenaan insentif diajukan oleh TKPRD yang berkedudukan di DPUPR kepada bupati b. TKPRD melakukan kajian terhadap bekas dan peninjauan lapangan c. Kajian yang terkait dengan insentif pajak daerah dan retribusi daerah dilakukan setelah mendapatkan rekomendasi perhitungan besarnya dari badan pendapatan daerah dan DPMPSTSP d. TKPRD memberikan rekomendasi penerimaan permohonan atau penolakan permohonan e. Rekomendasi penerimaan permohonan insentif disampaikan pada tahun anggaran	a. Pemohon menyampaikan permohonan kepada DPMPSTSP b. DPMPSTSP meminta rekomendasi TKPRD yang berkedudukan di DPUPR c. Kajian terkait insentif dan disinsentif pajak daerah dan retribusi daerah dilakukan setelah mendapatkan rekomendasi penghitungan besarnya dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Nganjuk dan DPMPSTSP; d. TKPRD melakukan kajian terhadap berkas permohonan dan melakukan peninjauan lapangan; e. TKPRD memberikan rekomendasi penerimaan atau penolakan

berikutnya f. Rekomendasi penolakan permohonan insentif disampaikan kepada pemohon disertai alasan penolakan melalui DPMPTSP. Pemberian insentif ditetapkan dengan keputusan bupati setelah melalui hasil kajian yang dituangkan dalam rekomendasi TKPRD	Permohonan; f. Rekomendasi penerimaan atau penolakan permohonan disinsentif disampaikan kepada pemohon disertai ketentuan yang dipersyaratkan atau alasan penolakan; dan g. Pengenaan disinsentif ditetapkan dengan Keputusan Bupati setelah melalui hasil kajian aspek hukum, sosial, budaya, ekonomi dan lingkungan yang dituangkan dalam rekomendasi TKPRD.
---	--

Adapun hal yang melatarbelakangi disahkannya peraturan bupati ini yaitu menurut pemerintah kabupaten Nganjuk angka pengangguran yang naik dari tahun 2020 ke 2021 terjadi selain karena pandemi *covid-19* juga terjadi karena tidak berkembangnya perekonomian yang ada di kabupaten Nganjuk. Kabupaten Nganjuk yang memang merupakan daerah atau kawasan agraris yang mengandalkan pertanian sebagai mata pencaharian masyarakatnya dikatakan kurang berkembang dan kurang bisa untuk memajukan perekonomian di Nganjuk secara menyeluruh dengan semakin naiknya populasi di kabupaten Nganjuk. Dengan adanya permasalahan tersebut pemerintah kabupaten Nganjuk mempunyai rencana untuk merubah daerah di Nganjuk yang sebelumnya merupakan kawasan agraris menjadi kawasan industri. Saat ini Kabupaten Nganjuk memiliki 1.327 dengan berbagai jenis industry. Sehingga untuk mengendalikan industry yang ada maka pemerintah Kabupaten Nganjuk membuat peraturan daerah terkait pemanfaatan ruang industri.

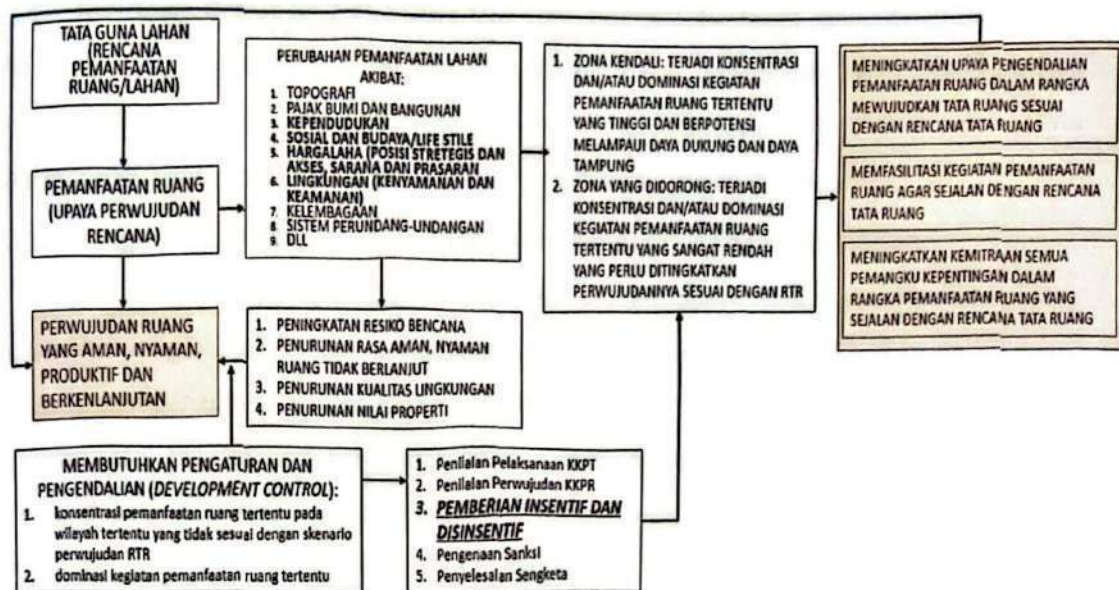
Tabel II. 18 Persandingan Peraturan Insentif dan Disinsentif Kota Bekasi dan Kota Serang

PERDA KOTA BEKASI NOMOR 05 TAHUN 2014 TENTANG PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF DALAM PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DI KOTA BEKASI	PERWAL SERANG NOMOR 20 TAHUN 2020 TENTANG PENERAPAN PEMBERIAN INSENTIF DAN PENGENAAN DISINSENTIF DALAM PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG
---	--

PERDA KOTA BEKASI NOMOR 05 TAHUN 2014 TENTANG PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF DALAM PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DI KOTA BEKASI	PERWAL SERANG NOMOR 20 TAHUN 2020 TENTANG PENERAPAN PEMBERIAN INSENTIF DAN PENGENAAN DISINSENTIF DALAM PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG
INSENTIF DAN DISINSENTIF UNTUK MASYARAKAT 1) Insentif fiskal kepada masyarakat berupa: • pemberian kompensasi; • sewa ruang; • urun saham; • keringanan pajak; • keringanan retribusi. 2) Insentif non fiskal kepada masyarakat berupa: • penyediaan sarana dan prasarana; • kompensasi; • kemudahan perizinan. 3) Disinsentif fiskal yang dikenakan kepada masyarakat berupa: • kewajiban membayar kompensasi; • pengenaan Pajak tinggi; • peningkatan retribusi. 4) Disinsentif non fiskal yang dikenakan kepada masyarakat berupa pembatasan penyediaan sarana dan prasarana, dan penyediaan sarana dan prasarana oleh masyarakat. •	BENTUK PEMBERIAN INSENTIF Pemberian dalam bentuk : Fiskal; dan • non fiskal. Insentif fiskal berupa : • Pemberian keringanan dan/ataupenghapusan pajak;dan • Pengurangan dan/atau penghapusanretribusi. Pemberian insentif non fiskal dapat berupa: • kemudahan perizinan; • pemberian kompensasi; • urun saham; • sewa ruang; • penyediaan prasarana dan saraha; • penghargaan; dan/atau • publikasi atau promosi daerah. Pengenaan Disinsentif fiskal berupa pengenaan tarif pajak/retribusi maksimal. Pengenaan disinsentif non fiskal dapat berupa: • kewajiban memberi kompensasi; • persyaratan khusus proses perizinan;dan/atau • pembatasan penyediaan prasarana dan sarana.

Tabel II. 19 Struktur Penulisan Perundangan Insentif Dan Disinsentif Berdasarkan Contoh Peraturan Indis Di Kabupaten/Kota Lain

PERBUP NGANJUK NOMOR 22 TAHUN 2020 TENTANG TATA CARA PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF DALAM PEMANFAATAN RUANG UNTUK INDUSTRI DI KABUPATEN NGANJUK	PERWAL PEKALONGAN NOMOR 81 TAHUN 2019 TENTANG PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF PENGELOLAAN SAMPAH DIKOTA PEKALONGAN	PERDA KOTA BEKASINOMOR 05 TAHUN 2014 TENTANG PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF DALAM PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANGDI KOTA BEKASI	PERWAL SERANG NOMOR 20 TAHUN 2020TENTANG PENERAPAN PEMBERIAN INSENTIF DAN PENGENAAN DISINSENTIF DALAM PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG
BAB I KETENTUAN UMUM BAB II PEMBERIAN INSENTIF BAB IV TATA CARA PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF BAB V SANKSI ADMINISTRATIFBAB VI PEMBINAAN DAN PENGAWASAN BAB VII PEMBIAYAANBAB VIII KETENTUAN PERALIHAN BAB IX KETENTUAN PENUTUP	BAB I KETENTUAN UMUMBAB II TUJUAN BAB III INSENTIF BAB IV DISINSENTIF BAB V PERSYARATAN DAN TATA CARA PERMOHONAN INSENTIF BAB VI TIM PELAKSANA PEMBERIAN INSENTIF DANDISINSENTIF BAB VII TATA CARA PELAPORAN DAN EVALUASIBAB VIII PEMBINAAN DAN PENGAWASAN BAB IX PEMBIAYAAN BAB X KETENTUAN PENUTUP	BAB I KETENTUAN UMUM BAB II AZAS, MAKSUD, TUJUAN, MANFAAT, SASARAN DAN LINGKUPBAB III JENIS PERTIMBANGAN DAN TATA CARA PEMBERIANINSENTIF DAN DISINSENTIF BAB IV KEWAJIBAN PENERIMA INSENTIF DAN/ATAU DISINSENTIFBAB V PENCABUTAN INSENTIF BAB VI PEMBINAAN, PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN BAB VII PELAPORANBAB VIII PERAN MASYARAKAT BAB IX KETENTUAN PENUTUP	BAB I KETENTUAN UMUM BAB II BENTUK PEMBERIANINSENTIF BAB III BENTUK PENGENAAN DISINSENTIF BAB IV OBJEK DAN SUBJEK PEMBERIAN INSENTIF DAN PENGENAAN DISINSENTIF BAB V KRITERIA PENERAPAN BAB VIII PENDANAAN BAB IX SANKSI BAB X KETENTUAN PERALIHAN BAB XI KETENTUAN PENUTUP



Gambar 2. 1 Diagram Proses Perubahan Lahan dalam Pemanfaatan dan Pengendalian Pemanfaatan ruang. (sumber: Tim Penyusun, 2023)

Terkait dengan pemanfaatan instrumen Insentif dan Disinsentif dalam konteks pengendalian Pemanfaatan Ruang, diperlukan adanya kejelasan tentang ‘apa yang harus dijadikan obyek’ dan ‘apa sasaran yang diharapkan’. Gambaran mengenai obyek yang potensial ditetapkan untuk dikendalikan melalui mekanisme perijinan dengan pemberian Insentif/Disinsentif dapat diilustrasikan pada Tabel 2.6 Zona Isu dan Sasaran Kebijakan Insentif/Disinsentif

Tabel II. 20 Zona Isu dan Sasaran Kebijakan Insentif/Disinsentif.

Zone	Isu	Sasaran pemberian Insentif dan Disinsentif
Segmen jalan Utama Pusat kota	• Kepadatan lalu lintas	• Disinsentif untuk mencegah penambahan area kemacetan
Area tangkapan air (daerah aliran sungai)	• Sedimentasi dan tutupan lahan	• Disinsentif untuk mencegah penurunan fungsi DAS
Kawasan pinggiran kota	• Konsentrasi pusat kota yg meningkat	• Insentif untuk mempromosikan pengembangan kawasan pinggiran
Kawasan Perdagangan Kota	• Ratio lingkungan hijau rendah • PKL yg berlokasi di pinggir jalan	• Insentif untuk mempromosikan pengadaan taman lingkungan • Insentif untuk mempromosikan kawasan bersih PKL
Kawasan hunian	• Berkembangnya fungsi komersial	• Disinsentif untuk mencegah berubahnya fungsi hunian
Kawasan Industri	• Investor kurang tertarik dgn lokasi	• Insentif untuk mempromosikan pengembangan kawasan industri

Sumber : Permendagri No. 15 tahun 2017.

Dari tabel di atas terlihat bahwa tiap Zona Insentif/Disinsentif selalu dicirikan oleh isu yang dianggap dan disepakati sebagai kondisi yang harus dikendalikan. Guna mengarahkan wujud pengendalian yang direpresentasikan dengan bentuk Insentif/Disinsentif perlu dirumuskan fokus pengendalian berupa sasaran pemberian Insentif/Disinsentif.

2.2.4 Pengendalian Pemanfaatan ruang dan Pembangunan berkelanjutan.

Pembangunan berkelanjutan merupakan sebuah upaya sadar dan terencana yang dilakukan dengan memadukan aspek lingkungan hidup, sosial, dan ekonomi ke dalam suatu strategi pembangunan. Hal ini dilakukan untuk menjamin keutuhan lingkungan hidup serta keselamatan, kemampuan, kesejahteraan, dan mutu hidup generasi masa kini dan generasi masa depan. Pembangunan berkelanjutan tidak hanya berkaitan dengan pembangunan ekonomi saja, akan tetapi jenis pembangunan di bidang lainnya juga diperhitungkan. pembangunan ekonomi dalam konteks ini dijadikan sebagai langkah awal dalam pembangunan berkelanjutan. Pembangunan bidang lainnya diasumsikan akan mengalami keberhasilan setelah pembangunan ekonomi berhasil dilakukan.

Pembangunan berkelanjutan mencakup tiga lingkup kebijakan : pembangunan ekonomi, pembangunan sosial, dan perlindungan lingkungan. Dokumen-dokumen PBB, terutama dokumen hasil World Summit 2005 menyebut ketiga lingkup tersebut saling berkaitan dan merupakan pilar pendorong bagi pembangunan berkelanjutan. Skema pembangunan berkelanjutan merupakan irisan pada titik temu tiga pilar tersebut. Deklarasi Universal Keberagaman Budaya (UNESCO, 2001) lebih jauh menggali konsep pembangunan berkelanjutan dengan menyebutkan bahwa, "...keragaman budaya penting bagi manusia sebagaimana pentingnya keragaman hayati bagi alam". Dengan demikian, "pembangunan tidak hanya dipahami sebagai pembangunan ekonomi, tetapi juga sebagai alat untuk mencapai kepuasan intelektual, emosional, moral, dan spiritual". Dalam pandangan ini, keragaman budaya merupakan kebijakan keempat dari lingkup kebijakan pembangunan berkelanjutan.

Penataan ruang merupakan alat untuk mencapai pembangunan yang berkelanjutan secara komprehensif, terpadu, efektif dan efisien. Penataan ruang meliputi kegiatan yang tersistem mulai dari perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian. Hal ini berarti penataan ruang dimaksudkan untuk mencapai pembangunan yang berkelanjutan, meningkatkan kualitas fungsi kota dan pengelolaan pemanfaatan ruang untuk peningkatan kualitas hidup disamping mengurangi dampak negatifnya. hal yang harus diperhatikan dalam penatanaan ruang yang berkelanjutan diantaranya, perlunya standar minimal dalam pelaksanaannya.

Ada tiga aspek yang harus dipertimbangkan dalam penataan ruang yaitu aspek ekonomi,

aspek sosial dan aspek lingkungan. Ketiga aspek ini harus seimbang jika perwujudan ruang yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan menjadi tujuannya. Dalam mewujudkan keseimbangan kepentingan pemangunan tersebut maka pengendalian pemanfaatan ruang dengan memberikan insentif dan disinsentif pada pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang, bisa dijadikan salah satu alat (Dardak, H., 2006).



BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANGAN TERKAIT RDTR

Pada evaluasi dan analisis peraturan ini memuat hasil kajian terhadap Peraturan Perundang-undangan terkait yang memuat kondisi hukum yang ada, keterkaitan Rancangan Peraturan Bupati/Wali Kota tentang RDTR dengan Peraturan Perundang-undangan lain, harmonisasi secara vertikal dan horizontal, serta status dari Peraturan Perundang-undangan yang ada

3.1 Undang-undang (UU) No. 26 Tahun 2007 Penataan Ruang Jo Undang-Undang No 11. Tahun 2020 Tentang Cita Kerja

Penyelenggaraan penataan ruang dilakukan dalam rangka untuk mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif dan berlanjut dengan terwujudnya:

- a. Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- b. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
- c. Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Dalam upaya perwujudan ini di butuhkan upaya pengendalian pemanfaatan ruang, seperti yang dijelaskan pada pasal 35 yang dilakukan melalui:

- a. Ketentuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang;
- b. Pemberian insentif dan disinsentif; dan
- c. Pengenaan sanksi.

Kegiatan pemberian insentif dan disinsentif di tingkat kabupaten/kota dalam peraturan Perundangan ini termuat pada Pasal 26 Ayat (1) huruf e yang menyatakan bahwa ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota dalam dokumen perencanaan Tata Ruang Wilayah Kota berisi ketentuan umum zonasi, ketentuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang, ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

Mekanisme disinsentif secara ketat biasanya digunakan untuk mengendalikan perkembangan kawasan budi daya yang dikendalikan pengembangannya, sedangkan untuk mendorong perkembangan kawasan yang didorong pengembangannya diterapkan mekanisme

insentif. Pemberian insentif dimaksudkan sebagai upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, baik yang dilakukan oleh masyarakat maupun oleh pemerintah daerah. Bentuk insentif tersebut, antara lain, dapat berupa keringanan pajak, pembangunan prasarana dan sarana (infrastruktur), pemberian kompensasi, kemudahan prosedur perizinan, dan pemberian penghargaan. Disinsentif dimaksudkan sebagai perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, dan/atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, yang antara lain dapat berupa pengenaan pajak yang tinggi, pembatasan penyediaan prasarana dan sarana, serta pengenaan kompensasi dan penalti.

Penerapan insentif atau disinsentif bisa dilakukan secara terpisah dan secara Bersama. Pemberian insentif dan disinsentif secara terpisah dilakukan untuk perizinan skala kecil/individual sesuai dengan peraturan zonasi, sedangkan penerapan insentif dan disinsentif secara bersamaan diberikan untuk perizinan skala besar/kawasan karena dalam skala besar/kawasan dimungkinkan adanya pemanfaatan ruang yang dikendalikan dan didorong pengembangannya secara bersamaan.

Insentif dapat diberikan antar pemerintah daerah yang saling berhubungan berupa subsidi silang dari daerah yang penyelenggaraan penataan ruangnya memberikan dampak kepada daerah yang dirugikan, atau antara pemerintah dan swasta dalam hal pemerintah memberikan preferensi kepada swasta sebagai imbalan dalam mendukung perwujudan rencana tata ruang. Disinsentif berupa pengenaan pajak yang tinggi dapat dikenakan untuk pemanfaatan ruang yang tidak sesuai rencana tata ruang melalui penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) dan nilai jual kena pajak (NJKP) sehingga pemanfaat ruang membayar pajak lebih tinggi.

3.2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Berkaitan dengan pengaturan pengendalian pemanfaatan ruang di tingkat kota, dalam dokumen perencanaan tata ruang wilayah kota pada PP. No. 21 tahun 2021, pasal 21 Ayat (3) Rencana tata ruang wilayah Kota paling sedikit memuat ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang wilayah kabupaten yang berisi ketentuan umum zonasi, ketentuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang, ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi Sementara dalam kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang pada Pasal 148 berbunyi Pengendalian Pemanfaatan. dilakukan melalui:

- a) Penilaian pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan pernyataan mandiri pelaku UMK;
- b) Penilaian perwujudan RTR;
- c) Pemberian insentif dan disinsentif;
- d) Pengenaan sanksi; dan
- e) Penyelesaian sengketa Penataan Ruang.

Berkaitan dengan pemberian Pemberian Insentif dan Disinsentif pada Peraturan ini secara tegas di atur pada Pasal 163, Pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 148 huruf c diselenggarakan untuk:

- a) Meningkatkan upaya Pengendalian Pemanfaatan Ruarrg dalam rangka mewujudkan Tata Ruang sesuai dengan RTR;
- b) Memfasilitasi kegiatan Pemanfaatan Ruang agar sejalan dengan RTR; dan
- c) Meningkatkan kemitraan semua pemangku kepentingan dalam rangka Pemanfaatan Ruang yang sejalan dengan RTR.

Pasal 164 kemudian juga dijelaskan bahwa:

- (1) Insentif dan disinsentif dapat diberikan kepada pelaku kegiatan Pemanfaatan Ruang untuk mendukung perwujudan RTR.
- (2) Pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan untuk:
 - a) Menindaklanjuti pengendalian implikasi kewilayahan pada zona kendali atau zona yang didorong; atau
 - b) Menindaklanjuti implikasi kebijakan atau rencana strategis nasional.

Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif sesuai dengan Pasal 165-167 dapat berupa:

- (1) Insentif merupakan perangkat untuk memotivasi, mendorong, memberikan daya tarik, dan/atau memberikan percepatan terhadap kegiatan Pemanfaatan Ruang yang memiliki nilai tambah pada zona yang perlu didorong pengembangannya.
- (2) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a) Insentif fiskal berupa pemberian keringanan pajak, retribusi, dan/atau penerimaan negara bukan pajak yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
 - b) Insentif nonfiskal insentif nonfiskal sebagaimana dimaksud dalam pasal 165 ayat huruf b dapat berupa:
 - a. Pemberian kompensasi;

- b. Subsidi;
- c. Imbalan;
- d. Sewa ruang;
- e. Urun saham;
- f. Fasilitasi persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang;
- g. Penyediaan prasarana dan sarana;
- h. Penghargaan; dan / atau
- i. Publikasi atau promosi.

Insentif dapat diberikan oleh (Pasal 168):

- 1) Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah berupa;
 - a. Subsidi;
 - b. Penyediaan prasarana dan sarana di daerah;
 - c. Pemberian kompensasi;
 - d. Penghargaan;
 - e. Publikasi atau promosi daerah.
- 2) Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Daerah lainnya:
 - a. Pemberian kompensasi;
 - b. Pemberian penyediaan prasarana dan sarana;
 - c. Penghargaan; dan/atau
 - d. Publikasi atau promosi daerah.
- 3) Pemerintah pusat dan/atau Pemerintah Daerah kepada Masyarakat:
 - a. Pemberian keringanan pajak dan/atau retribusi;
 - b. Subsidi;
 - c. Pemberian kompensasi;
 - d. Imbalan;
 - e. Sewa ruang;
 - f. Urun saham;
 - g. Fasilitasi persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang;
 - h. Penyediaan prasarana dan sarana;
 - i. Penghargaan; dan/atau
 - j. Publikasi atau promosi.

Ketentuan insentif dan disinsentif pada Pasal 1 poin 95 disebutkan sebagai perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan

rencana tata ruang dan juga perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang. Selanjutnya Arahan Pemberian Insentif dan Disinsentif diterangkan lebih lanjut pada Pasal 111 dalam bentuk:

- a. Insentif fiskal berupa pemberian keringanan/pembebasan pajak Daerah dan/atau retribusi Daerah;
- b. Insentif non fiskal berupa penambahan dana alokasi khusus, pemberian kompensasi, subsidi silang, kemudahan prosedur perizinan, imbalan, sewa ruang, urun saham, pembangunan dan pengadaan infrastruktur, penghargaan dari Pemerintah Daerah kepada masyarakat/swasta, dan/atau Pemerintah Kabupaten/Kota.

Arahan Pemberian Disinsentif dalam bentuk:

- a. Disinsentif fiskal berupa pengenaan pajak Daerah dan/atau retribusi Daerah yang tinggi;
- b. Disinsentif non fiskal berupa pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, pemberian penalti, pengurangan dana alokasi khusus, persyaratan khusus dalam perizinan, dan/atau pemberian status tertentu dari Pemerintah Daerah.
- c. Tata cara dan mekanisme pemberian Insentif dan Disinsentif baik fiskal dan non fiskal ditetapkan dengan Peraturan Gubernur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan

3.3 Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 64 Tahun 2014 Tentang Tata Cara Dan Mekanisme Pemberian Insentif Dan Disinsentif Penataan Ruang Provinsi Jawa Tengah
Pengertian insentif dan disinsentif pada peraturan Gubernur ini pada Pasal 1 adalah:

1. Insentif penataan ruang adalah perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalandengan rencana tata ruang.
2. Disinsentif penataan ruang adalah perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang.

Maksud, Tujuan dan Ruang Lingkup peraturan ini pada Pasal 2 disebutkan bahwa :

1. Sebagai acuan dalam pemberian insentif dan/atau disinsentif dalam penyelenggaraan penataan ruang provinsi .
2. Untuk meningkatkan upaya pengendalian pemanfaatan ruang pada kawasan yang didorong pengembangannya dan/atau pada kawasan yang dibatasi pengembangannya dalam rangka mewujudkan tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah provinsi .
3. Ruang lingkup Peraturan Gubernur ini meliputi:
 - a. Pemberian insentif dan disinsentif dalam penataan ruang; dan
 - b. Tata cara dan mekanisme pemberian insentif dan di sinsentif dalam penataan ruang

Pasal 3, Pemberian insentif terdiri atas:

- a. Pemberian insentif dari pemerintah provinsi kepada pemerintahkabupaten/kota:

- 1) Pemberian kompensasi dari pemerintah provinsi kepada pemerintah kabupaten/kota pemberi manfaat atas manfaat yang diterima oleh pemerintah provinsi;
- 2) Kompensasi pemberian penyediaan sarana dan prasarana ;
- 3) Kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah provinsi kepada masyarakat yang berasal dari pemerintah kabupaten/kota
- 4) Publikasi atau promosi.

b. Pemberian insentif dari pemerintah provinsi kepada masyarakat.

1. Pemberian kompensasi dari pemerintah provinsi kepada pemerintah kabupaten/kota pemberi manfaat atas manfaat yang diterima oleh daerah penerima manfaat adalah perangkat insentif berupa penggantian non-finansial terhadap pembangunan komponen guna lahan tertentu dalam pemanfaatan ruang untuk mengantisipasi kerusakan atau degradasi lingkungan dan *force majeure*.

2. Pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditentukan berdasarkan jenis kegiatan, skala kepentingan, sampai pada lokasi kegiatan yang akan dikembangkan.

3. Pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dituangkan di dalam kerjasama antara pemerintah provinsi dengan pemerintah kabupaten/ kota.

Lebih lanjut Pasal 6 menyebutkan bahwa Kompensasi pemberian penyediaan sarana dan prasarana berupa dukungan penyediaan sarana dan prasarana untuk memperkuat struktur ruang guna mendukung pola ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah. Kompensasi pemberian penyediaan sarana dan prasarana ini bertujuan untuk mempercepat pemanfaatan ruang pada daerah yang diprioritaskan sesuai ketentuan peraturan perundang -undangan.

Berkaitan dengan Pemberian insentif dari Pemerintah Provinsi kepada Masyarakat pada Pasal 9 terdiri dari:

- (1) Pemberian keringanan pajak;
 - a. Pemberian keringanan pajak merupakan perangkat stimulus (rangsangan) finansial terhadap pembangunan komponen guna lahan tertentu dalam pemanfaatan ruang.
 - b. Pemberian keringanan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengacu rencana tata ruang wilayah dan peraturan zonasi setempat.

- c. Pemberian keringanan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan perundang-undangan .
- (2) Pemberian kompensasi:
 - a. Pemberian kompensasi merupakan penggantian dalam bentuk non finansial terhadap pembangunan komponen guna lahan tertentu dalam pemanfaatan ruang untuk mengantisipasi kerusakan atau degradasi lingkungan dan force majeure.
 - b. Pemberian kompensasi ditentukan berdasarkan jenis kegiatan, skala kepentingan, dan lokasi kegiatan yang akan dikembangkan.
 - c. Masyarakat dapat mengajukan permohonan kompensasi ke pemerintah provinsi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan .
- (3) Pemberian keringanan retribusi;
 - a. Pemberian keringanan retribusi merupakan perangkat stimulus (rangsangan) finansial terhadap pembangunan komponen guna lahan tertentu dalam pemanfaatan ruang untuk menciptakan kesesuaian pemanfaatan ruang.
 - b. Keringanan retribusi ditentukan berdasarkan jenis kegiatan, nilai strategis guna lahan, dan skala kepentingan.
 - c. Masyarakat dapat mengajukan pengurangan retribusi ke pada pemerintah provinsi.
 - d. Keringanan retribusi diberikan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan .
- (4) Imbalan;
 - a. Imbalan merupakan penggantian dalam bentuk non-finansial terhadap pembangunan komponen guna lahan tertentu dalam pemanfaatan ruang untuk memastikan kelestarian lingkungan dan daya dukung alam.
 - b. Imbalan ditentukan berdasarkan jenis kegiatan, nilai kemanfaatan, dan skala kepentingan.
 - c. Imbalan diberikan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan
- (5) Sewa ruang;
 - a. Sewa ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf e, merupakan perangkat pengelolaan aset daerah agar lebih berhasil guna dan memberikan manfaat.
 - b. Sewa ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan dengan memperhatikan aspek pemasukan dana dan atau nilai keuntungan dan peningkatan nilai kemanfaatan ruang.

- c. Sewa ruang sebagaimana dimaksud ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan
- (6) Urun saham;
 - a. Urun saham sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf f, merupakan upaya peningkatan peran serta aktif masyarakat dalam pembangunan.
 - b. Urun saham sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan konsep membangun tanpa menggusur, pembagian keuntungan finansial maupun non finansial dan untuk menciptakan rasa memiliki masyarakat terhadap guna lahan tertentu.
 - c. Urun saham sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan jenis kegiatan, nilai strategis dan skala kepentingan.
 - d. Urun saham sebagaimana dimaksud ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan
- (7) Penyediaan prasarana dan sarana;
 - a. Penyediaan Prasarana dan Sarana merupakan upaya stimulus pemanfaatan ruang melalui dukungan penyediaan prasarana dan sarana untuk memperkuat struktur ruang guna mendukung pola ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
 - b. Penyediaan Prasarana dan Sarana didasarkan pada jenis kegiatan, nilai strategis dan skala kepentingan
 - c. Masyarakat dapat mengajukan permohonan penyediaan sarana dan prasarana ke pemerintah provinsi.
 - d. Pengajuan permohonan penyediaan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan kemudahan perizinan;
- (8) Penghargaan/kemudahan perizinan.
 - a. Kemudahan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf h, merupakan upaya menyegerakan implementasi pemanfaatan ruang.
 - b. Kemudahan perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa kemudahan proses perizinan dalam bentuk biaya perizinan maupun dalam bentuk finansial, ataupun jangka waktu penyelesaian, juga persyaratan pengajuan untuk pengembangan lahan tertentu.
 - c. Pemberian kemudahan perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat

d. Dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Pemberian insentif dari pemerintah provinsi ke masyarakat akan dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dengan mempertimbangkan kemampuan pemerintah daerah. Sedangkan Pemberian disinsentif di atur dalam Pasal 18 terdiri atas: Pemberian disinsentif dari pemerintah provinsi kepada pemerintah terdiri dari :

- (1) Pengajuan kompensasi dari pemerintah provinsi kepada pemerintah kabupaten/kota;
- (2) Pembatasan penyediaan sarana dan prasarana:
 - a) Pembatasan penyediaan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf b, merupakan perangkat untuk mengurangi dan /atau menghambat pemanfaatan ruang melalui pembatasan penyediaan sarana dan prasarana.
 - b) Pembatasan penyediaan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memperkuat struktur ruang guna mendukung pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
 - c) Ketentuan teknis pembatasan penyediaan sarana dan prasana diatur oleh Kepala SKPD terkait.
- (3) Persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah provinsi kepada masyarakat yang berasal dari kabupaten/kota Pemberian disinsentif dari pemerintah provinsi kepada masyarakat.

Pengajuan kompensasi sebagai berikut :

- (1) Pengajuan kompensasi dari pemerintah provinsi kepada pemerintah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf a, merupakan penggantian dalam bentuk non finansial terhadap pembangunan komponen guna lahan tertentu dalam pemanfaatan ruang untuk mengantisipasi kerusakan atau degradasi lingkungan.
- (2) Pengajuan kompensasi dari pemerintah provinsi kepada pemerintah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan pada jenis kegiatan, nilai strategis dan skala kepentingan .

Persyaratan khusus perizinan sebagai berikut :

1. Persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah Provinsi kepada masyarakat yang berasal dari Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf c merupakan perangkat penambahan persyaratankhusus dalam upaya menerapkan pemanfaatan ruang.
2. Persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah Provinsi kepada masyarakat yang berasal dari Kabupaten/Kota

sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan sebagai upaya mengantisipasi dan atau menghindari kegiatan pemanfaatan ruang yang menimbulkan kerusakan atau degradasi lingkungan, stabilitas pasar, dan/ atau kondisi sosial masyarakat.

1. Persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah Provinsi kepada masyarakat yang berasal dari Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa biaya perizinan, jangka waktu penyelesaian, dan/ atau persyaratan teknis pengajuan izin untuk pengembangan guna lahan tertentu.

2. Ketentuan teknis persyaratan khusus dalam perizinan diatur oleh Kepala SKPD terkait.

Bagian Ketiga. Pemberian Disinsentif dari Pemerintah Provinsi Kepada Masyarakat.

Pemberian disinsentif dari pemerintah provinsi kepada masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf b terdiri dari:

- a. Pengenaan pajak dan/atau retribusi secara khusus ;
 - b. Persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah Provinsi;
 - c. Pemberian penalti; dan
 - d. Pembatasan penyediaan sarana dan prasarana.
- (1) Pengenaan pajak dan/atau retribusi secara khusus sebagaimana dimaksud dalam pasal 23 huruf a merupakan perangkat berupa stimulus negative secara finansial terhadap pembangunan komponen guna lahan tertentu dalam pemanfaatan
 - (2) Pengenaan pajak dan/atau retribusi secara khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk mengantisipasi kerusakan dan/ atau degradasi lingkungan hidup.
 - (3) Pengenaan pajak dan/atau retribusi yang tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
 - a. pengenaan tarif pajak maksimal; dan
 - b. pengenaan pajak progresif.
 - (4) Pengenaan pajak dan/atau retribusi yang tinggi sebagaimana dimaksud ayat (1) dilaksanakan terhadap pajak daerah yang menjadi kewenangan pemerintah Provinsi.
 - (5) Pemerintah Provinsi dapat mengusulkan penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) dan nilai jual kena pajak (NJKP) yang tinggi kepada Pemerintah Kabupaten/Kota.
 - (6) Pengenaan pajak dan/atau retribusi secara khusus sebagaimana dimaksud ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di bidang pajak daerah dan retribusi daerah.

Pengenaan retribusi secara khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf a berdasarkan jenis kegiatan, nilai strategis guna lahan, dan skala kepentingan.

- (1) Persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah Provinsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf b, merupakan perangkat penambahan persyaratan khusus dalam upaya menerapkan pemanfaatan ruang.
- (2) Tujuan penerapan persyaratan khusus dalam perizinan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) guna menghindari peluang atau kemungkinan kegiatan pemanfaatan ruang yang dikhawatirkan menimbulkan kerusakan dan/ atau degradasi lingkungan ataupun kondisi sosial yang tidak kondusif.
- (3) Bentuk persyaratan khusus dalam perizinan berupa biaya perizinan, jangka waktu penyelesaian, dan/ atau persyaratan teknis pengajuan izin untuk pengembangan guna lahan tertentu.
- (4) Ketentuan mengenai teknis persyaratan khusus dalam perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Kepala SKPD terkait.

Pemberian pinalti sebagai berikut :

- (5) Pemberian penalti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf c, merupakan penggantian dalam bentuk non finansial terhadap pembangunan komponen guna lahan tertentu dalam pemanfaatan ruang untuk mengantisipasi kerusakan atau degradasi lingkungan.
- (6) Penentuan penalti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan pada jenis kegiatan, nilai strategis dan skala kepentingan.

Pembatasan penyediaan sarana dan prasarana sebagai berikut :

1. Pembatasan penyediaan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf d, merupakan perangkat untuk mengurangi dan atau menghambat pemanfaatan ruang melalui pembatasan penyediaan sarana dan prasarana.
2. Tujuan pembatasan penyediaan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) guna memperkuat struktur ruang guna mendukung pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
3. Ketentuan teknis pembatasan penyediaan sarana dan prasarana diatur dalam keputusan Kepala SKPD terkait.

Bagian Kesatu. Tahap Pemberian Insentif dan Disinsentif.

- (1) Pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal

18 dilaksanakan dalam 3 tahap, meliputi :

- a. Tahap perencanaan;
- b. Tahap pengusulan;
- c. Tahap penetapan.

- (2) Tahap Pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh BKPRD.

Tahap perencanaan sebagai berikut :

- (1) Tahap perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf a merupakan tahap studi berdasarkan arahan Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah dan Rencana Tata Ruang Wilayah masing-masing kabupaten/kota di Provinsi Jawa Tengah.
- (2) Perencanaan insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan berdasarkan isu strategis provinsi .
- (3) Perencanaan pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mendasarkan arahan pemanfaatan ruang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah .

Pengusulan pemberian insentif dan disinsentif sebagai berikut :

- (1) Pengusulan pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf b diajukan kepada Gubernur berdasarkan rekomendasi BKPRD.
- (2) Pengusulan pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diajukan oleh SKPD , Pemerintah Kabupaten/ Kota atau masyarakat.
- (3) Tim BKPRD melakukan rapat pleno pengkajian pemberian insentif dan disinsentif berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan.
- (4) Rapat pleno sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dihadiri unsur BKPRD Provinsi, BKPRD Kabupaten/Kota dan Tim Anggaran Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Tengah.
- (5) Penetapan pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf c ditetapkan dengan Keputusan Gubernur .

Bagian Kedua. Tata Cara dan Mekanisme Pemberian Insentif dan Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 terdiri atas:

- a. Tata cara pemberian insentif dan disinsentif dari pemerintah provinsi kepada pemerintah kabupaten/kota, sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dalam Peraturan Gubernur ini;

- b. Tata cara pemberian insentif dan disinsentif dari pemerintah provinsi kepada masyarakat, sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dalam Peraturan Gubernur ini.

3.4 Peraturan Daerah (PERDA) tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Magelang Tahun 2011-2031

Dalam perda Rencana Tata ruang Wilayah Kota MAgelang, Materi Pemberian Insentif dan Disinsentif pada bab Pengendalian pemanfaatan Ruang belum ditetapkan. Materi ini hanya disampaikan pada 1 pasal yang hanya menjelaskan bentuk, ketentuan. Sementara ketentuan lebih lanjut terkait mekanismenya akan diatur Peraturan Wali Kota. Bentuk dan ketentuan insentif dan disinsentif dalam perda tersebut adalah sebagai berikut::

- (1) Ketentuan pemberian insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 huruf c dalam bentuk:
 - a. Insentif fiskal berupa pemberian keringanan atau pembebasan pajak Daerah dan/atau retribusi Daerah; dan
 - b. Insentif non fiskal berupa pemberian kompensasi, subsidi silang, kemudahan prosedur perizinan, imbalan, sewa ruang, dan urun saham, pembangunan dan pengadaan infrastruktur, pemberian penghargaan kepada masyarakat dan/atau swasta.
- (2) Ketentuan pemberian disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 huruf c dalam bentuk:
 - a. Disinsentif fiskal berupa pengenaan pajak Daerah dan/atau retribusi Daerah yang tinggi; dan
 - b. Disinsentif non fiskal berupa pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, pemberian penalti, persyaratan khusus dalam perizinan, dan/atau pemberian status tertentu dari Pemerintah Daerah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara mekanisme pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.



BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURUDIS

4.1 Landasan Filosofis

Landasan filosofis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk mempertimbangkan pandangan hidup, kesadaran, dan cita hukum yang meliputi suasana kebatinan serta falsafah bangsa Indonesia yang bersumber dari Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Pancasila bagi bangsa Indonesia adalah Dasar filsafati dan fundamental bagi bangsa Indonesia. Pancasila sebagai falsafah hidup merupakan sumber asas kerohanian Negara, norma dasar, cita hukum, dan sumber dari segala sumber hukum. Kelima sila dalam Pancasila dalam kedudukannya sebagai cita hukum rakyat Indonesia merupakan bintang pemandu dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara secara positif yang memberikan pedoman dan bimbingan dalam semua kegiatan, memberi isi kepada setiap peraturan perundang-undangan, dan secara negatif merupakan kerangka yang membatasi ruang gerak isi peraturan perundang-undangan tersebut (Arba, L. Syapruddin, Diangsa Wagian, 2017).

Pancasila selain sebagai cita hukum, juga merupakan Norma Fundamental Negara (Staats fundamental norm), karena itu sila-sila Pancasila baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama merupakan norma dasar atau norma yang tertinggi bagi berlakunya semua norma hukum, dengan demikian hukum yang dibangun adalah hukum yang berparadigma Pancasila yang berdasarkan pada UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yaitu (Jimly Asshiddiqie, 2006):

- 1) mencerminkan religiusitas ketuhanan segenap warga Negara melalui keyakinan segenap bangsa warga terhadap Tuhan Yang Maha Esa;
- 2) mencerminkan prinsip-prinsip humanitas yang berkeadilan dan berkeadaban atau sila kemanusiaan yang adil dan beradab;
- 3) menjamin dan memperkuat prinsip nasionalitas kebangsaan Indonesia melalui sila persatuan Indonesia;
- 4) memperkuat nilai-nilai sovereinitas kerakyatan melalui sila kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/ perwakilan;

- 5) melembagakan upaya untuk membangun sosialitas yang berkeadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Pancasila dan Alinea kedua Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 mengamanatkan *"negara mempunyai tanggung jawab untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan memajukan kesejahteraan umum dalam rangka mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia"*.

- 1) **Keyakinan pada sila Ketuhanan Yang Maha Esa** diwujudkan dalam kehidupan beragama, memberikan landasan yang penting untuk membentuk kehidupan beragama dan bernegara. Ajaran-ajaran agama yang sangat luhur merupakan factor kunci kesuksesan dalam membentuk sistem kenegaraan di Indonesia. Perwujudan nyata penerapan sila pertama ini dalam penataan ruang di Kota Magelang selanjutnya akan diwadahi dalam rencana pengembangan dan penyediaan fasilitas peribadatan dengan jenis dan jumlah proporsional sesuai dengan penduduk menurut kepercayaan yang dianut. Hal ini karena berketuhanan adalah hal yang asasi dan merupakan hak asasi manusia yang paling utama. Berketuhanan adalah urusan hati, yang menyangkut hubungan pribadi antara manusia dengan penciptanya, sehingga manusia lain tidak bisa dan tidak berhak mencampuri. Negara tidak bisa mencampuri urusan agama, tetapi berkewajiban memfasilitasi agar agama bisa tumbuh dan berkembang dengan baik. Negara melindungi agama atau kepercayaan apapun, selama tidak mengganggu kehidupan beragama dan bernegara yang seharusnya, yaitu kerukunan bersama, saling menghormati dan tidak ada pemaksaan.
- 2) **Kemanusiaan yang adil dan beradab** menunjukkan bahwa kemanusiaan adalah sifat yang dimiliki setiap manusia. Manusia adalah sama dan mempunyai nilai-nilai kemanusiaan yang bersifat universal. Semua perbedaan tidak boleh dijadikan alasan untuk bertentangan dengan nilai-nilai kemanusiaan, termasuk perbedaan agama. Hal ini karena semua agama menjunjung tinggi persamaan derajat manusia. Sikap toleransi yang positif (toleransi dalam hal kebaikan) merupakan salah satu faktor utama dari nilai kemanusiaan. Toleransi merupakan hal penting di Indonesia. Kondisi ini mengingat keragaman yang luar biasa dari suku, bahasa, budaya, agama, adat istiadat dan lain-lain yang ada di negara kita. Toleransi positif akan menyuburkan sikap berperikemanusiaan seperti menjunjung tinggi persamaan kewajiban asasi setiap manusia tanpa melihat apapun perbedaannya, mengembangkan sikap tenggang rasa, empati dan sebainya. Adil adalah satu factor terpenting dalam hubungan antar manusia.

Tidak ada satu manusia pun yang mau diperlakukan dengan tidak adil baik didalam hubungan antar manusia khususnya dalam pemanfaatan lahan dan ruang yang sering terjadi gesekan-gesekan yang menimbulkan permasalahan. Nilai keadilan dalam kondisi ini merupakan poin utama yang digunakan dalam menyelesaikan permasalahan-permasalahan dalam pemanfaatan lahan dan ruang. Hubungan antar manusia dalam pemanfaatan lahan dan ruang akan harmonis sesuai dengan yang seharusnya dengan memegang prinsip adil tersebut. Berdasarkan prinsip keadilan ini juga akan dapat dikembangkan prinsip-prinsip lain antara lain dalam penataan ruang dengan tidak melakukan perbuatan yang merugikan orang lain, menghargai hak orang lain, menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban, tidak memaksakan kehendak kepada orang lain, tidak menggunakan fasilitas Negara untuk kepentingan pribadi, dan lain-lain.

Kata Beradab menunjuk kepada tingkatan kemajuan kehidupan, baik individu maupun kelompok dalam pemanfaatan ruang dan lahan. Beradab erat kaitannya dengan aturan-aturan hidup, budi pekerti, tata karma, sopan santun, adat istiadat, kebudayaan, kemajuan ilmu pengetahuan, dan sebagainya. Semua aturan dalam pemanfaatan lahan dan ruang disusun untuk menjaga agar manusia tetap beradab dan menghindari kezaliman. Adab diperlukan agar manusia bisa meletakkan diri pada tempat yang sesuai serta untuk tidakan yang menarah ketidaksadaran, kebodohan, dan kerusakan pada sistem kemasyarakatan.

- 3) **Persatuan Indonesia.** Kesadaran akan persatuan yang semakin kuat akan memberikan efek sinergi yang semakin besar, sehingga sebesar apapun permasalahan yang dihadapi dalam pemanfaatan lahan dan ruang akan jauh lebih mudah untuk diselesaikan. Makna persatuan ini telah disadari bangsa Indonesia sejak dahulu kala, dan diwujudkan dalam bentuk gotong royong. Gotong royong adalah bentuk kesadaran bersinergi dari bangsa Indonesia. Bhinneka tunggal ika adalah hakikat dari bangsa Indonesia, sehingga tidak perlu dipecah kembali. Persatuan Indonesia adalah proses yang terus menerus dilakukan, karena keragaman di Indonesia. Gotong royong dalam perwujudan ruang yang aman, nyaman, produktif, berkelanjutan dan berkeadilan adalah sifat mulia. Gotong royong dapat memperkuat persatuan dan menipiskan ego masing-masing individu dalam berbangsa dan bernegara.
- 4) **Nafas filosofi kerakyatan yang dipimpin oleh hikmah kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan.** Kerakyatan adalah identik dengan demokrasi, yaitu dari rakyat, oleh rakyat dan untuk rakyat. Kerakyatan atau demokrasi dalam penataan ruang

diwarnai oleh watak asli bangsa Indonesia yakni kekeluargaan, gotong royong, tenggang rasa, tepa selira, santun, penuh kerukunan, tolong menolong dalam kebaikan, dan lain-lain dalam perwujudan tujuan penataan ruang melalui pemanfaatan lahan/ruang. Dipimpin menyiratkan adanya pemimpin, yang berarti dua, pertama, bersifat semangat, kedua, berupa manusia pemimpin. Semangat dimaksud adalah hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan. Sedangkan manusia pemimpin adalah orang yang diliputi semangat dan mampu menjadi yang terdepan didalam pelaksanaan rencana tata ruang. Seorang pemimpin sebaiknya adalah yang terbaik dari kaumnya. Secara intelektual seorang pemimpin sebaiknya mempunyai kemampuan yang mumpuni. Pemimpin adalah figure manusia ideal.

- 5) **Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.** Nafas keadilan harus menjadi syarat dan tolok ukur keberhasilan dari seluruh produk kenegaraan pada umumnya dan produk hukum penataan ruang pada khususnya. Nafas sosial bukan dalam pemanfaatan lahan/ruang berarti paham sosialisme melainkan berarti mendahulukan kepentingan rakyat banyak. Keadilan sosial berarti suatu hirarki, bahwa keadilan untuk rakyat banyak dan lebih penting dibandingkan keadilan untuk kelompok tertentu. Seluruh rakyat Indonesia berarti bahwa keadilan sosial berlaku bagi seluruh rakyat Indonesia, dimanapun tanpa terkecuali. Tidak boleh ada diskriminasi keadilan terhadap siapapun, terhadap kelompok manapun, juga terhadap minoritas. Diskriminasi akan memicu perpecahan dalam masyarakat, yang bisa menggerus nilai-nilai luhur yang dimiliki rakyat Indonesia sejak dahulu.

Pentingnya landasan filosofis dalam peraturan insentif dan disinsentif Kota Magelang guna mewujudkan ruang yang produktif, aman, nyaman, berkelanjutan dan berkeadilan bagi kehidupan yang layak dan bermartabat, serta untuk memenuhi hak atas kebutuhan dasar warga negara demi tercapainya kesejahteraan sosial negara bisa hadir melalui rencana peraturan insentif dan disinsentif Kota Magelang. Rencana penggunaan lahan dan ruang dengan demikian harus didasari oleh kerangka nilai yaitu nilai-nilai, asas-asas, prinsip-prinsip, standar-standar perilaku yang diangkat dari nilai-nilai luhur, falsafah hidup dan pandangan hidup serta nilai-nilai dan norma-norma sosial budaya bangsa Indonesia dimana rencana penggunaan ruang tersebut akan dilaksanakan.

4.2 Landasan Sosiologis

Landasan sosiologis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbagai aspek.

Landasan sosiologis sesungguhnya menyangkut fakta empiris mengenai perkembangan masalah dan kebutuhan masyarakat dan negara.

Negara menyelenggarakan penataan ruang yang pelaksanaan wewenangnya dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan tetap menghormati hak yang dimiliki oleh setiap orang. Hal ini dimaksudkan agar peraturan perundang-undangan yang dibuat dapat diterima secara wajar oleh masyarakat dan akan berlaku efektif. Peraturan perundang-undangan yang dibentuk Negara diharapkan dapat diterima dan dipatuhi oleh seluruh masyarakat secara sadar tanpa kecuali. Harapan ini menimbulkan konsekuensi bahwa setiap peraturan perundang-undangan harus memperhatikan secara lebih seksama setiap gejala sosial masyarakat yang berkembang.

Masing-masing masyarakat akan memiliki sistematika ruang sendiri karena ruang memiliki logika sosial-kultural sendiri-sendiri. Guna melihat tatanan ruang beserta maknanya ini dalam penyusunan Naskah Akademik telah dilakukan dengan pengamatan dan merasakan pengalamannya pada objek yang diamati dan dikaji, baik dengan cara melihat, mendengar dan merasakan melalui survey lapangan. Kebudayaan dalam kenyataannya berfungsi untuk membuat-mengklasifikasikan-menyeleksi-menyikapi dan menciptakan sistem peralatan yang sesuai terhadap berbagai unsur yang ada didalam penataan ruang, yang kemudian ruang dapat dimanfaatkan secara optimal dengan tanpa melanggar aturan dan norma yang berlaku pada kebudayaan yang bersangkutan. Dengan demikian penataan ruang dalam kehidupan manusia sangat tergantung pada kebudayaannya. Dalam konteks ini persoalan penataan ruang dapat dipahami sebagai persoalan budaya, yaitu bagaimana sebuah komunitas menafsirkan makna suatu ruang dan memutuskan untuk menggunakannya sesuai dengan klasifikasi yang ditentukan oleh kebudayaannya.

Berangkat dari kajian hubungan antara sosial-kultural dan penataan ruang, manusia telah menciptakan suatu dimensi baru, dimana penataan dan penggunaan ruang disesuaikan dengan konsep-konsep sosial-kultural. Sebagai satu kesatuan antara manusia dan lingkungannya, manusia dan lingkungan secara bersama berada dalam kondisi saling membentuk satu dengan lainnya. Dari sudut pandang sosial kultural, yang menjadi titik awal dalam pembatasan tentang ruang ialah hubungan antara manusia dan lingkungannya, baik lingkungan fisik maupun lingkungan sosial. Ruang adalah ekologi manusia dipandang sebagai sarana pemenuhan kebutuhan atau kelangsungan hidup manusia yang dipandang sebagai sarana pemenuhan kebutuhan atau kelangsungan hidup manusia yang terdiri dari kebutuhan atau kelangsungan hidup, yang terdiri dari kebutuhan –kebutuhan yang bersifat privat atau

sosial yang bersifat kolektif, yang pemanfaatannya didefinisikan oleh kebudayaan/ masyarakat setempat.

Pembagian ruang ini terbentuk melalui pendekatan tentang jarak sosial, yang menunjukkan atau menggambarkan kedekatan hubungan antara manusia dengan manusia yang lain. Dalam konsep ini semakin dekat jarak orang berinteraksi berarti ada hubungan di antara keduanya semakin dekat. Ruang yang digunakan untuk berhubungan secara dekat, intim disebut dengan ruang pribadi (private) sementara ruang yang digunakan untuk hubungan sosial yang jauh, yang menunjukkan indikasi tidak akrab, disebut ruang publik.

Manusia pada hakekatnya menciptakan suatu lingkungan budaya yang fungsional untuk struktur-struktur kegiatan tertentu, yaitu guna pemenuhan kebutuhan-kebutuhan hidupnya (kebutuhan primer, sekunder dan kebutuhan untuk beradaptasi). Hal ini disebabkan setiap pemenuhan kebutuhan memerlukan kegiatan yang memang dilakukan dalam sebuah ruang. Dengan kondisi ini maka ruang juga akan diseleksi dan dikategorisasikan, berdasarkan pada kegiatan yang dilakukan manusia sebagai pribadi maupun sebagai golongan masyarakat.

Pada sisi yang lain, dari budaya, yaitu evolusi budaya, perkembangan peradaban manusia ternyata juga turut menentukan dalam penataan ruang, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam evolusi kebudayaan. Pada komunitas sederhana, yang merupakan tahap awal dari perkembangan peradaban manusia, perkembangan teknologi dan perkembangan sistem ekonomi masih dalam tahap sederhana. Usaha ekonominya sangat tergantung pada sumber daya alam, yang ada dan bersifat interaktif, manusia baru pada tahap meramu tumbuhan dan berburu binatang untuk kehidupan manusia. Pada tahap kebudayaan pengumpulan bahan makanan teritori ruang hidup yang diperlukan oleh seorang manusia harus seluas mungkin untuk memastikan perolehan bahan makanan.

Pada tahap berikutnya, dimana manusia mulai mengenal teknologi yang lebih tinggi manusia mulai memanipulasi sumberdaya agar memproduksi sesuai dengan kebutuhannya. Tahap ini disebut dengan tahap kebudayaan produksi bahan pangan yang ditandai dengan budidaya berbagai jenis bahan tanaman, ternak serta berkembangnya sistem perladangan dan persayahan, serta dikuasainya teknik pengelolaan air (irigasi). Kedua hal terakhir ini membuat manusia menjadi hidup menetap. Disuatu tempat, tidak lagi berpindah-pindah untuk mengikuti hewan buruannya, atau kesuburan tanah. Akibatnya kebutuhan ruang menjadi tidak seluas tahap sebelumnya, sepanjang kebutuhan ladang atau sawah sudah terpenuhi dan kemungkinan besar individu akan berdiam diri di wilayah tersebut dan

mengembangkan permukiman. Permukiman seperti ini dalam antropologi disebut dengan desa.

Perkembangan permukiman seiring dengan meningkatnya populasi sebagai akibat jaminan keamanan pangan yang tercukupi, oleh sistem perladangan atau sistem persawahan (dibanding dengan sistem berburu dan meramu) menjadi berkembang sistem ekonomi, politik pemerintahan dan organisasi sosial. Selanjutnya kesejahteraan masyarakat mulai meningkat dan hal itu meningkatkan pula sistem pengetahuan, seni dan teknologi manusia. Di bidang ekonomi perubahan spesifikasi bidang kerja yang mengakibatkan manusia menjadi spesialis untuk satu bidang tertentu. Sementara di bidang sosial politik muncul perbedaan strata atas dasar perbedaan surplus pangan yang ujungnya adalah perbedaan kekuasaan, muncul stratifikasi sosial, dan sistem kepemimpinan. Dalam masyarakat yang mempengaruhi munculnya spesifikasi dalam penggunaan ruang (Rapoport, 1986).

Kompleksitas ini menyebabkan lahirnya bidang pekerjaan baru yang tidak bersentuhan lagi dengan sumber daya alam secara langsung yaitu bidang jasa. Dalam bidang teknologi berbagai penemuan manufaktur dan mesin menyebabkan manusia bekerja untuk produktifitas masal yang menuntut efektivitas dan efisiensi dalam sebuah kompleks industri. Orientasi ekonomi pada pengembangan capital atas dasar industri dan jasa menjadi ciri dari perkembangan permukiman yang lebih kompleks dari desa yang disebut kota. Kompleksitas kepentingan inilah yang kemudian membutuhkan adanya satu bentuk pengaturan sistem spasial, sehingga tidak berbenturan dan kemudian menimbulkan konflik sosial dan konflik kepentingan di masyarakat

Sementara itu pengaturan mengenai ruang diwarnai dengan batas tapak yang boleh jadi terbentuk material (fisik) tapi juga non fisik atau berada dalam peta kognitif (imajiner) anggota masyarakat saja (Rapoport, 1986). Ruang juga menunjukkan atau mencerminkan keunikan dengan aturan lokal (*local wisdom*), suatu masyarakat. Ruang-ruang yang memiliki budaya tinggi seperti ruang lokal yang unik, situs cagar budaya dan lokasi warisan budaya harus dapat dilestarikan keberadaanya dalam suatu kawasan perencanaan sebagai suatu warisan budaya yang dapat merupakan simbol kota tersebut. *Sense and spirit of place* dari suatu ruang/kawasan yang ditata harus dilestarikan atau direkayasa untuk memberi roh makna dan pesan budaya pada kawasan tersebut. Kawasan terlebi kota seharusnya memiliki hal tersebut sehingga nilai etnik dan bangsa dapat tercermin dalam penataannya. Demikian hal nya dengan Kota Magelang, kawasan ini memiliki perbedaan karakter dengan kawasan lain.

Masyarakat dari uraian di atas sangat penting perannya didalam penataan ruang merupakan salah satu kebutuhan yang harus dipenuhi. Pendekatan konvensional yang melihat masyarakat sebagai objek sudah harus ditinggalkan. Pendekatan baru yang memandang masyarakat sebagai subyek pengaturan dengan keanekaragaman kehendak dan kepentingan harus lebih ditekankan. Bahwa masyarakat berperan dalam penataan ruang pada tahap perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Salah satu contoh pengendalian pemanfaatan ruang dengan pemberian insentif dan disinsentif. Kota Magelang harus membuka kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk berperan dalam tiap tahap perencanaan seperti yang telah diatur dalam PP Nomor 68 Tahun 2010 Tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang.

Masyarakat dalam tahap perencanaan tahu apa yang mereka butuhkan. Masyarakat dengan demikian dapat memberikan masukan melalui forum FGD, untuk memberikan masukan agar rencana tata ruang optimal dan proporsional untuk berbagai kegiatan, agar terhindar dari spekulasi dan alokasi ruang yang berlebih untuk kegiatan tertentu. Jika dalam perencanaan masyarakat sudah dilibatkan secara optimal maka harapannya dalam pemanfaatan ruang masyarakat akan menjaga penggunaan ruang sesuai dengan peruntukannya, alokasi dan waktu yang direncanakan sehingga terhindar dari konflik pemanfaatan ruang. Pada tahap pengendalian masyarakat akan memiliki dan bertanggungjawab dalam menjaga kualitas ruang yang nyaman dan berkelanjutan.

LANDASAN SOSIOLOGIS



Gambar 4. 1 Landasan Sosiologis Penataan Ruang

4.3 Landasan Yuridis

Landasan yuridis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk mengatasi permasalahan hukum atau mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ada, yang akan diubah, atau yang akan dicabut guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat. Landasan yuridis menyangkut persoalan hukum yang berkaitan dengan substansi atau materi yang diatur sehingga perlu dibentuk Peraturan Perundang-Undangan yang baru. Beberapa persoalan hukum itu, antara lain, peraturan yang sudah ketinggalan, peraturan yang tidak harmonis atau tumpang tindih, jenis peraturan yang lebih rendah dari Undang-Undang sehingga daya berlakunya lemah, peraturannya sudah ada tetapi tidak memadai, atau peraturannya memang sama sekali belum ada.

Penjelasan UUD 1945 mengatakan bahwa pembukaan merupakan pokok-pokok pikiran yang terkandung dalam Pasal-pasal UUD 1945. Artinya Pasal-pasal pada Batang Tubuh UUD 1945 merupakan penjabaran normatif tentang pokok-pokok pikiran yang terkandung di dalam Pembukaan UUD 1945. Pokok-pokok pikiran itu merupakan suasana kebatinan UUD dan merupakan cita hukum yang menguasai konstitusi (baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis). Semua produk hukum dan penegakkannya di Indonesia dengan demikian haruslah didasarkan pada pokok pikiran yang ada di dalam UUD 1945 dan Pancasila sebagai cita hukum tidak terkecuali peraturan daerah yang akan mengatur rencana tata ruang. Pancasila dapat merupakan penguji kebenaran hukum positif sekaligus menjadi arah hukum positif tersebut untuk dikristalisasikan dalam bentuk norma yang imperatif untuk mencapai tujuan negara (Arba, L. Syapruddin, Diangsa Wagian, 2017).

Cita-cita hukum harus dibedakan dari konsep tentang hukum: yang pertama terletak di dalam ide dan cita, sedangkan yang kedua merupakan suatu kenyataan yang harus bersumber dari cita tersebut. Nilai-nilai Pancasila sebagai dasar filsafat Negara Indonesia pada hakekatnya merupakan sumber dari hukum dasar Negara Indonesia. Pancasila sebagai sumber hukum dasar merupakan dasar hukum dan cita-cita hukum serta cita-cita moral yang luhur yang oleh pendiri negara yang mewakili seluruh bangsa Indonesia pada tanggal 18 Agustus 1945 dinyatakan secara yuridis formal sebagai dasar Negara. Pernyataan ini selanjutnya ditetapkan lagi di dalam Ketetapan MPR Nomor XX/MPRS/1966 (Arba, L. Syapruddin, Diangsa Wagian, 2017).

Pancasila dengan fungsi konstitutifnya menentukan dasar suatu tatanan hukum yang memberi arti dan makna bagi hukum itu sendiri. Hukum akan kehilangan arti dan makna sebagai hukum tanpa dasar yang diberikan oleh Pancasila. Fungsi regulatifnya Pancasila menentukan apakah hukum positif sebagai produk itu adil ataukah tidak adil. Rumusan cita hukum Negara Indonesia yang berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 harus berorientasi pada nilai-nilai luhur yang tercermin dalam Pancasila dan UUD 1945 sebagai dasar konstitusionalnya. Ini berarti bahwa cita hukum bangsa Indonesia harus mencerminkan nilai-nilai Ketuhanan, nilai kemanusiaan, nilai Persatuan, nilai Kerakyatan dan Permusyawaratan, serta nilai Keadilan sosial.

Hans Kelsen dalam teori hirarki peraturan perundang-undangan mengatakan bahwa peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Hal ini sesuai dengan asas hukum (*adagium*) yang mengatakan "*Lex superior derogat legi inferiori*". Pembentukan Undang-undang untuk Penataan Ruang khususnya untuk rencana detail harus mencerminkan nilai-nilai fundamental Pancasila dan UUD 1945 sebagai norma dasar (Arba, L. Syapruddin, Diangsa Wagian., 2017).

Selain itu dalam konsideran Undang-undang Penataan Ruang bagian menimbang mengatakan bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merupakan negara kepulauan berciri Nusantara, baik sebagai kesatuan wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi, maupun sebagai sumber daya, perlu ditingkatkan upaya pengelolaannya secara bijaksana, berdaya guna, dan berhasil guna dengan berpedoman pada kaidah penataan ruang sehingga kualitas ruang wilayah dapat terjaga keberlanjutannya demi terwujudnya kesejahteraan umum dan keadilan sosial sesuai dengan landasan konstitusional Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Ruang selanjutnya penjelasan umum Undang-undang Penataan Ruang dinyatakan sebagai sumber daya tidak mengenal batas wilayah. Guna mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional, serta sejalan dengan kebijakan otonomi daerah yang nyata, luas, dan bertanggungjawab, penataan ruang menuntut kejelasan pendekatan dalam proses perencanaannya demi menjaga keselarasan, keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan antardaerah, antarpusat dan daerah, antarsektor, dan antar pemangku kepentingan. Oleh karena itu penataan ruang didasarkan pada pendekatan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan.

Penataan ruang merupakan kegiatan yang terstruktur dan sistematis dalam rangka upaya menata dan merencanakan persediaan, peruntukkan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya alam. Ketersediaan, peruntukkan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya alam (darat, laut/air, dan udara serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya) dengan adanya penataan ruang dapat direncanakan dengan baik dan benar. Prinsip-prinsip dasar filsafati, dasar yuridis, dan dasar empiris penataan ruang tersebut di atas sejalan dengan prinsip-prinsip dasar pembaharuan agraria dan pengelolaan sumber daya alam sebagaimana yang diamanatkan dalam Ketetapan MPR IX/MPR/2001 sebagai berikut:

- 1) Memelihara dan mempertahankan keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- 2) Menghormati dan menjunjung tinggi hak asasi manusia;
- 3) Menghormati supremasi hukum;
- 4) Mensejahterakan rakyat, umum mengenai peningkatan kualitas sumber daya manusia Indonesia;
- 5) Mengembangkan demokratis, kepatuhan hukum, transparansi, dan optimalisasi partisipasi rakyat;
- 6) Mewujudkan keadilan termasuk kesetaraan gender dalam pengusaan dan pemilikan, penggunaan, pemanfaatan, dan pemeliharaan sumber daya agraria/sumber daya alam;
- 7) Memelihara keberlanjutan yang memberi manfaat yang optimal, baik untuk generasi sekarang maupun generasi yang akan datang;
- 8) Melaksanakan fungsi sosial, kelestarian, dan fungsi ekologis sesuai dengan kondisi sosial budaya setempat;
- 9) Menciptakan keterpaduan dan koordinasi antar sektor pembangunan dan antara daerah dalam pelaksanaan pembaharuan agraria dan pengelolaan sumber daya alam.
- 10) Mengakui, menghormati, dan melindungi hak masyarakat hukum adat, dan keragaman budaya bangsa atas sumber daya agraria/ sumber daya alam;
- 11) Mengupayakan keseimbangan hak dan kewajiban negara, pemerintah (Pusat, daerah Provinsi, Kabupaten/Kota, dan Desa atau yang setingkat, berkaitan dengan alokasi dan pengelolaan sumber daya agraria/sumber daya alam

Yuridis, minimal undang-undang yang harus diuraikan :

- a. Undang - Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah dalam UU Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
Terbitnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang telah mengubah beberapa pasal Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, diantaranya Pasal 17

Angka 2 Pasal 6 Ayat (6), menyebutkan bahwa penataan ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan.

- b. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan;
- c. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
- d. Undang - Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah dalam UU Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
- e. Undang – Undang Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air;
- f. Peraturan Pemerintah No. 121 Tahun 2015 tentang Pengusahaan Sumber Daya Air;
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
- h. Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Magelang Tahun 2011-2031 sebagaimana diubah dalam Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Magelang Tahun 2011-2031.
- i. Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2019 tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah;
- j. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 115 Tahun 2017 Tentang Mekanisme Pengendalian Pemanfaatan Ruang Daerah;
- k. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang;
- l. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 16 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2009 Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2009 – 2029;

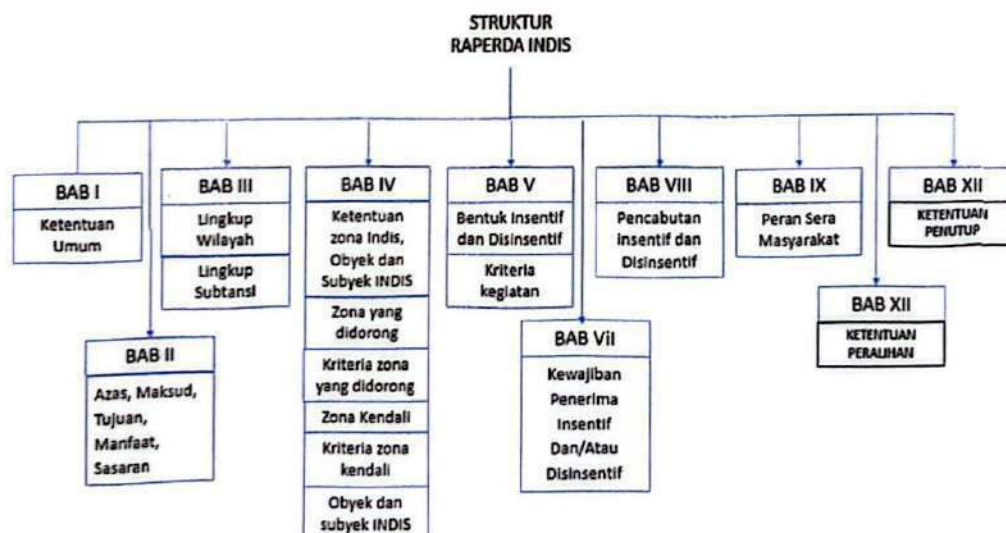


BAB V JANGKAUAN. ARAH PENGATURAN DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN KEPALA DAERAH TENTANG RDTRK KAB/KOTA

5.1. Jangkauan arah Pengaturan

Jangkauan pengaturan Perda Pemberian Insentif dan Disinsentif Dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang ini akan mengatur tentang pemberian insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan kota Magelang, khususnya pada insentif dan disinsentif non fiskal (sesuai Amanah dari Peraturan Menteri ATR BPN NO. 21 Tahun 2021 T, yaituL

1. **Insentif Nonfiskal** yang selanjutnya disebut **Insentif** adalah perangkat Pengendalian Pemanfaatan Ruang untuk memotivasi, mendorong, memberikan daya tarik, dan/atau memberikan percepatan terhadap kegiatan Pemanfaatan Ruang yang sejalan dengan RTR, yang tidak berkenaan dengan urusan pajak atau pendapatan negara..
2. **Disinsentif Nonfiskal** yang selanjutnya disebut **Disinsentif** adalah perangkat Pengendalian Pemanfaatan Ruang untuk mencegah dan/atau memberikan batasan terhadap kegiatan Pemanfaatan Ruang yang sejalan dengan RTR namun berpotensi melampaui daya dukung dan daya tampung lingkungan, yang tidak berkenaan dengan urusan pajak atau pendapatan negara.



5.2. Ruang Lingkup Materi Muatan

Lingkup materi pengaturan secara ringkas adalah sebagai berikut:

- a. Ketentuan umum;
- b. Azas, maksud, tujuan, manfaat dan sasaran;
- c. Ruang lingkup wilayah (Kota Magelang) dan subsatansi pengaturan (khususn insentif dan disinsentif non fiscal);
- d. Ketentuan zona insentif dan disinsentif baik zona kendali maupun zona yang didorong, seberta kriteriany , obyek dan subyek pembetian insentif dan disinsentif)
- e. Bentukk insentif dan diinsentif serta kriteria kegiatan yang diberi insentif maupun diinsentif);
- f. Waktu pemberian insentif dan diinsentif:
- g. Kewajiban penerima insentif dan diinsentif:
- h. Pencabutan insentif dan diinsentif;
- i. Peran serta Masyarakat dalam pelaksanaan pemberian insentif dan diinsentif;
- j. Ketentuan peralihan; dan
- k. Penutup.
- l. Jangkauan dan lingkp substansi ini secara struktur dapat dilihat dalam diagramberikut.



BAB VI PENUTUP

Rancangan Peraturan tentang Pemberian Insentif dan Disinsentif dalam pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kota Magelang ini, merupakan bagian dari upaya pelaksanaan perwujudan rencana tata ruang kota Magelang. Sesuai peraturan perundangan yang berlaku dalam pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang dapat ditimpeh melalui

- a. Penilaian pelaksanaan KKPR dan pernyataan mandiri pelaku UMK;
- b. Penilaian perwujudan RTR;
- c. **Pemberian Insentif dan Disinsentif;**
- d. Pengenaan Sanksi;
- e. Penyelesaian Sengketa;

Dalam pelaksanaan kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang, dua poin a dan b sudah dilakukan oleh pemerintah Kota Magelang melalui Pengawasan dan pemantauan yang dilakukan di tahun 2021 -2022. Menginjak poin ke c pemerintah Kota Magelang Membutuhkan Piranti Pelaksanaan Berupa Peraturan Daerah, yang saat ini disusun untuk pemenuhan kebutuhan tersebut.

Dalam Penyusunan dokumen ini, kajian disusun mulai dengan telaah teori, kajian kebijakan, studi tiru di kota Bekasi yang dituangkan dalam amteri teknis Bersama permasalahan pengendalian pemanfaatan ruang yang kemudian dijadikan dasar untuk Menyusun NA dan Rancangan peraturan Daerah Seperti Terlampir.



DAFTAR PUSTAKA

1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana diubah dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
2. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan;
3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
5. Undang – Undang Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air;
6. Peraturan Pemerintah No. 121 Tahun 2015 tentang Pengusahaan Sumber Daya Air;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
8. Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Magelang Tahun 2011-2031 sebagaimana diubah dalam Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Magelang Tahun 2011-2031.
9. Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2019 tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah;
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 115 Tahun 2017 Tentang Mekanisme Pengendalian Pemanfaatan Ruang Daerah;
11. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang;
12. Peraturan Walikota Bekasi Nomor 05 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Pemberian Insentif Dan Disinsentif Dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang Di Kota Bekasi
13. Peraturan Bupati (PERBUP) Kabupaten Nganjuk Nomor 22 Tahun 2020 tentang TATA CARA Pemberian Insentif Dan Disinsentif Dalam Pemanfaatan Ruang Untuk Industri Di Kabupaten Nganjuk;
14. Perwal Pekalongan Nomor 81 Tahun 2019 Tentang Pemberian Insentif Dan Disinsentif Pengelolaan Sampah Di Kota Pekalongan.

15. Sutaryono, S., & Asih Retno Dewi, A. (2022). Peluang dan Tantangan Penerapan Kebijakan Insentif dan Disinsentif dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kabupaten Sleman.
16. Zulkaidi, Denny. 1999. Pemahaman Perubahan Pemanfaatan Lahan Kota sebagai Dasar Bagi Kebijakan Penanganannya. Jurnal PWK Volume 10
17. Wardenia, A., & Hirsan, F. P. (2018). Identifikasi pengendalian pemanfaatan ruang melalui instrumen insentif dan disinsentif pada kawasan pariwisata pesisir di Pantai Amahami dan Ni'u. *Jurnal Planoeearth*, 3(1), 30-35. Nomor 2